

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
--------------------------------	------------------------------	--

INVESTITOR<sup>1</sup>Vaso RUDANOVIĆ  
Vladan RUDANOVIĆ, BeraneOBJEKAT<sup>2</sup>

STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT

LOKACIJA<sup>3</sup>K.P. 1197/18, 1197/20 i 1191/2 KO Berane,  
UP9 (koju čine k.p.1191, 1194, 1197 i 1198 KO Berane)  
DUP "Agropolimlje". Opština Berane.VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE<sup>4</sup>

IDEJNO RJEŠENJE

AUTOR PROJEKTA<sup>5</sup>

Darko Stefanović d.i.a.

PROJEKTANT<sup>6</sup>arhitektonski studio ATRIUM d.o.o.  
ul. Moskovska 127, 8100 PodgoricaODGOVORNO LICE<sup>7</sup>

Darko Stefanović d.i.a.

VODEĆI PROJEKTANT<sup>8</sup>Darko Stefanović d.i.a.  
br.licence UPI 09-332/25-1764/2<sup>1</sup> Naziv/ime investitora<sup>2</sup> Naziv objekta koji se gradi<sup>3</sup> Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela<sup>4</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja<sup>5</sup> Ime i prezime autora projekta<sup>6</sup> Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa<sup>7</sup> Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika<sup>8</sup> Ime i prezime vodećeg projektanta

## 1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

---

- 1.3. Ugovor / investitor - projektant /
- 1.4. Rješenje o registraciji preduzeća /izvod iz CRPS/
- 1.5. Licenca preduzeća za projektovanje
- 1.6. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- 1.7. Rješenje o imenovanju odgovornog projektanta
- 1.8. Licenca odgovornog projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- 1.9. Izjava projektanta da je teh.dokumentacija izradjena u skladu sa propisima
- 1.10. Potvrda o članstvu odgovornog projektanta u KAIP
- 1.11. Urbanističko tehnički uslovi
- 1.12. Tumačenje UT uslova od strane obradivača plana
- 1.13. List nepokretnosti
- 1.14. Elaborat parcelacije
- 1.15. Geodetsko katastarska podloga
- 1.16. Izjava geodetske firme
- 1.17. Fotografije parcele
- 1.18. Izjava projektanta da je projektna dokumentacija u skladu sa izdatim UTU

## 2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

---

- 2.1. Projektni zadatak
- 2.2. Tehnički opis

## 3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

---

- |     |                             |         |
|-----|-----------------------------|---------|
| 01. | Geodetska podloga           | r=1:750 |
| 02. | Šira situacija              | r=1:500 |
| 03. | Situacija na nivou partera  | r=1:200 |
| 04. | Situacija na nivou krova    | r=1:200 |
| 05. | Osnova podruma / garaža     | r=1:100 |
| 06. | Osnova prizemlja            | r=1:100 |
| 07. | Osnova 1 sprata             | r=1:100 |
| 08. | Osnova 2 sprata             | r=1:100 |
| 09. | Osnova 3 sprata             | r=1:100 |
| 10. | Osnova povučenog 4 sprata   | r=1:100 |
| 11. | Izgled krova                | r=1:100 |
| 12. | Presjek 1 - 1 ; 2 - 2       | r=1:100 |
| 13. | Presjek 3 - 3               | r=1:100 |
| 14. | Presjek 4 - 4               | r=1:100 |
| 15. | Fasade / Južna i Istočna    | r=1:100 |
| 16. | Fasade / Sjeverna i Zapadna | r=1:100 |

## 4. IZGLEDI OBJEKTA

---

17. IZGLEDI OBJEKTA
18. IZGLEDI OBJEKTA U REALNOM OKRUŽENJU

# 1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17) i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“ br. 044/18 od 06.07.2018), zaključuje se:

---

UGOVOR  
O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE  
Između:

1. Vaso Rudanović i Vladan Rudanović  
(dalje: Naručioci)

---
2. „Arhitektonski studio ATRIUM“ d.o.o. Podgorica, koga zastupa  
Darko Stefanović dipl.inž.arh. (dalje: Projektant)

---

## I. Predmet ugovora

### Član 1

Naručilac ustupa, a Projektant se obavezuje da za Naručioca izvrši sledeće usluge:

Izrada tehničke dokumentacije idejno rješenje i glavni projekat za izgradnju stambeno poslovnog objekta na UP 9 koju čini djelovi k. p. 1191, 1194, 1197 i 1198, KO Berane, u zahvatu DUP-a "Agropolimlje" - Berane.

Dokumentacija iz stava 1 ovog člana mora da bude izrađena tako da se na osnovu iste može dobiti saglasnost glavnog državnog arhitekta na idejno rješenje i izvršiti prijava gradnje.

### Član 2

Projektant je obavezan da usluge navedene u članu 1 ovog ugovora izvrši u svemu prema projektnom zadatku, usvojenom Idejno-programskom rješenju i urbanističko-tehničkim uslovima koje je dobio od Naručioca.

## II. Projektni zadatak i njegove izmjene

### Član 3

Projektant je dužan da blagovremeno i detaljno prouči projektni zadatak na osnovu kojeg se izrađuje Idejni projekat saobrazno ovom ugovoru, kao i da od Naručioca blagovremeno, pismeno, zatraži objašnjenje u vezi sa nedovoljno jasnim detaljima.

Naručilac je dužan da postupi po zahtjevima Projektanta i da mu u primjerenom roku, u pismenoj formi, pruži traženo objašnjenje o projektnom zadatku.

Ako uoči nedostatke u projektnom zadatku i smatra da tu dokumentaciju treba mijenjati u cilju poboljšanja ili iz drugih razloga, Projektant je dužan da o tome blagovremeno obavijesti Naručioca.

### Član 4

Naručilac ima pravo da mijenja projektni zadatak na osnovu kojeg će se izraditi tehnička dokumentacija.

Ako se izmjeni projektni zadatak, u skladu sa stavom 1 ovog člana, mijenjaju se na odgovarajući način i ugovorene cijene, rok za izradu Idejnog projekta i drugi djelovi ovog ugovora na koje utiču izmjene projektnog zadatka.

Ako se izmjenom projektnog zadatka bitno mijenjaju uslovi za izvršenje ovog ugovora, Projektant ima pravo da traži njegovu izmjenu ili da odustane od ovog ugovora.

Troškove i druge štete nastale izmjenom ili otklanjanjem nedostataka projektnog zadatka, snosi Naručilac.

Ako je projektni zadatak izradio Projektant, troškove i druge štete nastale otklanjanjem nedostataka u toj dokumentaciji snosi Projektant.

### III. Cijena

#### Član 5

Cijena za izradu tehničke dokumentacije je definisana ponudom.

Cijena projektantske usluge računa se za 1m<sup>2</sup> bruto građevinske površine objekta u skladu sa Pravilnikom o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Sl. list CG" br. 47/2013) i crnogorskim standardom MEST EN 15221-6, a konačan obračun će se izvršiti prema površinama iz tehničke dokumentacije, a u skladu sa ponudom.

Jedinične cijene su formirane u odnose na bruto površinu objekta, osim u slučaju uređenja terena kada su one formirane u odnosu na površinu urbanističke parcele, umanjenu za površinu objekta u prizemlju, slobodno uređene površine i saobraćajnice tj. ukupna površina koja se obrađuje projektom uređenja terena računa se kao neto-slobodna površina parcele NPP.

### IV. Pravo povećanja cijene

#### Član 6

Cijena usluga određena u ukupnom iznosu, mijenja se ako nastane potreba izrade naknadnih i nepredviđenih projekata. Cijena izrade naknadnih i nepredviđenih projekata određuje se Aneksom ovog ugovora.

#### Član 7

Svaka ugovorna strana ima pravo da zahtjeva izmjenu ugovorene cijene u slučaju nastupanju vanrednih događaja koji utiču na njenu visinu. Vanredni događaji su okolnosti koje se u vrijeme zaključenja ugovora nisu mogle predvidjeti, a čije se nastupanje nije moglo izbjeći, niti njihovo dejstvo ukloniti.

#### Član 8

Zbog promjena cijena na tržištu materijala za izradu tehničke dokumentacije i usluga trećih lica, Projektant može tražiti izmjenu cijene:

1. ako se cijene pojedinih materijala za izradu Idejnog projekta, odnosno usluga promijene za više od 10%, i
2. ako ukupna promjena cijena za sve materijale za izradu Idejnog projekta iznosi više od 5%.

#### Član 9

Ugovorne strane ne mogu zahtijevati izmjenu cijene zbog promijenjenih okolnosti koje su nastupile po isteku roka određenog za ispunjenje njihove obaveze, izuzev ako je za kašnjenje kriva druga ugovorna strana.

#### Član 10

Ako je ugovoreno da se cijena radova ne mijenja, zbog nastupanja promijenjenih okolnosti, izmjena ugovorene cijene se ipak može zahtijevati ako se cijena zbog promijenjenih okolnosti poveća ili smanji za više od 10%.

### V. Ugovorni rokovi

#### Član 11

Predaja tehničke dokumentacije je definisana ponudom, u zavisnosti od uvođenja Projektanta u posao, odnosno dobijanja projektnog zadatka, urbanističko-tehničkih uslova, uslova priključenja, usvojenog Idejno-programskog rješenja, usvajanja ponude za izradu tehničke dokumentacije i potpisivanja ovog ugovora.

#### Član 12

Ukoliko Projektant ne započne izradu tehničke dokumentacije nakon potpisivanja ugovora, usvajanja idejno-programskog rješenja, dobijanja projektnog zadatka, urbanističko-tehničkih uslova i uslova priključenja, Naručilac može raskinuti ovaj ugovor.

Ukoliko Naručilac nakon potpisivanja ugovora odustane od njegove realizacije, Projektant ima pravo na naknadu štete iznosu od 10% od ugovorene vrijednosti, računajući bruto površine iz usvojenog Idejno-programskog rješenja.

#### Član 13

Ako se pojavi opravdana sumnja da izrada Idejnog projekta neće biti izrađena u ugovorenom roku, Naručilac ima pravo da zatraži od Projektanta da preuzme potrebne mjere kojima se obezbjeđuje odgovarajuće ubrzanje izrade Idejnog, odnosno Glavnog projekta.

#### Član 14

Projektant nije dužan da posao obavi isključivo preko svojih radnika, nego isti može povjeriti i drugim stručnim licima. Projektant odgovara Naručiocu za izvršenje posla i kad posao obave lica koja nisu njegovi radnici, kao da ga je sam izvršio.

#### Član 15

Projektant ima pravo da zahtjeva produženje roka za izradu tehničke dokumentacije u slučaju kad je zbog promijenjenih okolnosti ili neispunjenja obaveza Naručioca bio u tome spriječen.

Produženje roka se određuje prema trajanju smetnje, s tim što se dodaje i potrebno vrijeme za ponovno otpočinjanje izrade odgovarajućih dijelova tehničke dokumentacije.

### VI. Način plaćanja

#### Član 16

Način plaćanja izrade tehničke dokumentacije, u svemu je definisan ponudom.

### VII. Zadržavanje dijela cijene

#### Član 17

Naručilac ima pravo da zadrži srazmjerni dio cijene za otklanjanje nedostataka utvrđenih prilikom primopredaje (ili koje se mogu naknadno pojaviti), u iznosu od 5% od preostalog neisplaćenog (ili ukupnog) dijela cijene.

#### Član 18

Zadržani dio cijene, Naručilac može upotrijebiti za otklanjanje nedostataka na primljenom Idejnom projektu, ako Projektant na pismeni poziv Naručioca ne otkloni nedostatke u određenom roku.

Zadržani dio cijene Naručilac isplaćuje Projektantu u roku od 8 dana po primopredaji tehničke dokumentacije i uklanjanju utvrđenih nedostataka.

### VIII. Obaveze naručioca

#### Član 19

Naručilac je obavezan da preda Projektantu projektni zadatak i sve druge neophodne podatke za izradu Idejnog projekta, kao što su ažurirana geodetska podloga, geomehanički elaborat, urbanističko-tehnički uslovi i uslovi priključenja.

### IX Obaveze projektanta

#### Član 20

Projektant je obavezan da izradi tehničku dokumentaciju, na način određen ovim ugovorom, propisima nadležnih organa i pravilima struke.

Ostale obaveze projektanta su:

- da saglasno propisima i pravilima struke provjeri pravilnost tehničkih rješenja i računskih radnji u Idejnom projektu koje je izradio i da iste ovjeri;
- da tehnička dokumentaciju opremi prema zahtjevima organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole;
- da postupi po primjedbama revidenta i organa koji daju određene saglasnosti i odobrenja u

smislu kojih Idejni projekat moraju biti urađeni.

#### Član 21

Projektant je u obavezi da izradi kompletnu tehničku dokumentaciju koja je sastavni dio ponude, dok ostale projekte, Naručilac posebno ugovara.

#### Član 22

Naručilac je dužan da obavljanje nepredviđenih ili naknadnih radova ustupi Projektantu, a trećem licu ih može ustupiti samo ako Projektant nije u mogućnosti da ih izvrši uopšte ili blagovremeno.

### X. Ugovorna kazna

#### Član 23

Ako Projektant svojom krivicom ne izvrši svoje ugovorne obaveze u roku, dužan je platiti Naručiocu ugovornu kaznu.

Ugovorna kazna iznosi 1‰ (promil) od ukupne vrijednosti ugovorenih radova na izradi Idejnog projekta, za svaki dan zakašnjenja u izvršenju obaveza, s tim što ukupan iznos ovako određene ugovorne kazne ne može da pređe 10% od ukupne ugovorene cijene za izradu tehničke dokumentacije.

#### Član 24

Ugovorna kazna se obračunava do dana primopredaje tehničke dokumentacije koji predstavljaju tehničku cjelinu i mogu se samostalno koristiti.

Zahtjev za ostvarivanje prava na ugovornu kaznu može se istaći najkasnije do dana završetka konačnog obračuna.

#### Član 25

Projektant se oslobađa od plaćanja ugovorne kazne, ako je do neispunjenja ili neurednog ispunjenja došlo zbog uzorka za koje nije odgovoran.

### XI. Autorska i imovinska prava projektanta

#### Član 26

Projektantu pripada autorsko pravo na cjelokupnu tehničku dokumentaciju koju je izradio na osnovu ovog ugovora.

Dokumentaciju iz stava 1 ovog člana, Naručilac ne može koristiti bez dozvole Projektanta za izgradnju drugih objekata, jer je ista izrađena samo za ugovoreni objekat.

#### Član 27

Autorska i imovinska prava Projektanta sastoje se u njegovom pravu na iskorišćavanje dijela – prerađivanjem, umnožavanjem i obrađivanjem tehničke dokumentacije s tim što mu za svako iskorišćavanje autorskog dijela pripada odgovarajuća naknada.

#### Član 28

Naručilac je obavezan da označi ime, odnosno naziv Projektanta (autora) na izgrađenom objektu i ne smije da vrši nikakve izmjene niti prepravke urađene tehničke dokumentacije.

### XII. Kvalitet dokumentacije

#### Član 29

Tehnička dokumentacije mora biti izrađen na način određen ovim ugovorom, u skladu sa propisima i pravilima struke, odnosno svim Zakonskim i podzakonskim aktima koji se odnose na ovu vrstu objekata.

Projektant je dužan da saglasno propisima i pravilima struke provjeri pravilnost tehničkih rješenja i računskih radnji u izrađenoj projektnoj dokumentaciji, odnosno Idejnom projektu koje je

izradio i da iste ovjeri.

Projektant je odgovoran za tehnička rješenja koja se predviđaju u izradi Idejnog odnosno Glavnog projekta.

#### Član 30

Projektant je dužan da pruži dokaze o funkcionalnosti objekta saglasno projektnom zadatku, kao i o kvalitetu predviđenog materijala za ugrađivanje opreme u izrađenoj projektnoj dokumentaciji, što će detaljno objasniti u tehničkom opisu i specifikaciji korišćenih standarda ili prilaganjem atesta.

Ako kontrola Naručioca uz podnošenje odgovarajućih dokaza, zahtjeva izmjenu pojedinih materijala ili opreme koju projektant predviđa u projektnoj dokumentaciji, projektant je dužan da ovu izmjenu omogući.

### XIII. Odgovornost za nedostatke

#### Član 31

Naručilac je dužan pregledati urađenu tehničku dokumentaciju odmah nakon poziva Projektanta i o nađenim nedostacima bez odlaganja obavijesti Projektanta.

Posle pregleda i prijema ugovorene dokumentacije, Projektant više ne odgovara za nedostatke koji su se mogli opaziti običnim pregledom, sem za skrivene nedostatke.

#### Član 32

Naručilac, kada uredno obavijesti Projektanta da urađena tehnička dokumentacija ima neki nedostatak, može zahtjevati da se taj nedostatak otkloni i za to mu odredi primjereni rok.

Naručilac ima pravo i na naknadu štete u slučajevima utvrđenim stavovima 1 i 2 ovog člana.

Ukoliko Projektant ne otkloni nedostatke u datom roku, Naručilac će to učiniti na teret Projektanta, pri čemu se vrši isplata iz zadržanog dijela ugovorene cijene.

### XIV. Ostala prava i obaveze ugovornih strana

#### Član 33

Za nosioca projektnog zadatka (odgovornog projektanta) sa strane Projektanta i saradnju sa Naručiocem, određuje se Darko Stefanović dipl.inž.arh. Za ovlašćenog predstavnika Naručioca za saradnju sa Projektantom, određuje se Vladan Rudanović.

### XVI. Rješavanje eventualnih sporova

#### Član 34

Za eventualne sporove po ovom ugovoru, ukoliko se ne mogu riješiti sporazumno, nadležan je Opštinski sud u Podgorici, koji će riješiti spor po postupku predviđenom za odlučivanje pred tom arbitražom.


### XVII. Zaključne odredbe

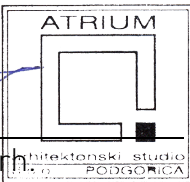
#### Član 35

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka na crnogorskom jeziku, od kojih svakoj ugovornoj strani pripadaju po 2 (dva) primjerka.

Projektant:


„Arhitektonski studio ATRIUM“ d.o.o.

  
Darko Stefanović dipl.inž.arh.

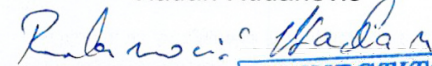


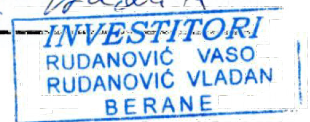
Naručioci:

Vaso Rudanović



Vladan Rudanović







## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0192382 / 010

PIB: 02391775

Datum registracije: 22.10.2003.

Datum promjene podataka: 25.05.2021.

### D.O.O. "ARHITEKTONSKI STUDIO ATRIUM" - PODGORICA

Broj važeće registracije: /010

Skraćeni naziv: ARHITEKTONSKI STUDIO ATRIUM

Telefon: +38220510086

eMail: arh.atrium@t-com.me

Web adresa:

Datum zaključivanja ugovora: 20.10.2003.

Datum donošenja Statuta: 20.10.2003. Datum promjene Statuta: 20.05.2021.

Adresa glavnog mjesta poslovanja:

Adresa za prijem službene pošte: MOSKOVSKA BR.127 PODGORICA

Adresa sjedišta: MOSKOVSKA BR.127 PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 2,00Euro (Novčani 2,00Euro, nenovčani 0,00Euro )

#### OSNIVAČI:

---

**DARKO STEFANOVIĆ** - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

---

**LICA U DRUŠTVU:**

---

**DARKO STEFANOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**DARKO STEFANOVIĆ** - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

---

**Izdato:** 22.03.2024 godine u 09:06h

**MP**

**Podgorica**

**Načelnica**

**Sanja Bojanić**



Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19  
81000 Podgorica, Crna Gora  
tel: +382 20 446 200  
fax: +382 20 446 215

Broj UPI 09-332/25-5939/2

Podgorica, 20.11.2025.godine

„ARHITEKTONSKI STUDIO ATRIUM“ D.O.O. PODGORICA

PODGORICA  
Ul.Moskovska 127

U prilog ovog akta, dostavljam Vam rješenje, broj i datum gornji.

**SAGLASNA:**

**Marina Izgarević Pavićević, državna sekretarka**

ODOBRILI:

Boško Todorović, v.d. generalnog direktora Direktorata za građevinarstvo

Petar Vučinić, načelnik

OBRADILA:

Maja Janković, samostalna savjetnica I



**MINISTAR**

**Slaven Radunović**



Broj: UPI 09-332/25-5939/2

Podgorica, 20.11.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu privrednog društva „ARHITEKTONSKI STUDIO ATRIUM“ D.O.O. PODGORICA, broj UPI 09-332/25-5939/1 od 15.10.2025. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/25 i 92/25), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 98/23, 102/23, 113/23, 71/24, 72/24, 90/24, 93/24, 104/24, 117/24 i 39/25), člana 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 42/25), i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), po ovlaštenju ministra broj: 15-100/25-6175/2 od 02.08.2025. godine, donosi

## RJEŠENJE

**Privrednom društvu „ARHITEKTONSKI STUDIO ATRIUM“ D.O.O. PODGORICA**, izdaje se

### LICENCA

**za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova**

na period od **pet godina**.

### Obrazloženje

Aktom broj UPI 09-332/25-5939/1 od 15.10.2025.godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo „ARHITEKTONSKI STUDIO ATRIUM“ D.O.O. PODGORICA, pretežna djelatnost -7111-ArHITEKTONSKA djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) Rješenje Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj UPI 09-332/25-1764/2 od 06.08.2025.godine, kojim je Stefanović Darku, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja;
- 2) Ugovor o radu od 01.01.2022.godine, zaključen između „ARHITEKTONSKI STUDIO ATRIUM“ D.O.O. PODGORICA i Stefanović Darka, na neodređeno vrijeme;
- 3) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave, registarski broj 5-0192382/010.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 76 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da djelatnost izrade tehničke dokumentacije može da obavlja projektant koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera po vrsti projekta iz člana 9 stav 2 ovog zakona koji izrađuje.

Nadalje, članom 84 stav 1 istog zakona propisano je da djelatnost građenja objekta obavlja izvođač radova koji ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu odnosno licenciranog inženjera građenja po vrsti radova.

Članom 107 stav 6 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnika izdaje se na period od pet godina.

Shodno članu 7 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za projektanta i izvođača radova podnosi: 1) Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekta; 2) dokaz da ima najmanje jednog zaposlenog licenciranog arhitektu, odnosno inženjera; 3) licencu za licenciranog arhitektu, odnosno inženjera.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.



**OVLASĆENO SLUŽBENO LICE**

**Petar Vučinić**

## POLISA - RAČUN POL-00321393

Zastupnik:	Popović Sladjana, 81-077		
<b>Ugovarač</b>			
Naziv	Arhitektonski studio ATRIUM	MB	02391775
Adresa	Moskovska 127, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	28.11.2025 (24:00) - 28.11.2026 (24:00)	Period obračuna	28.11.2025 - 28.11.2026

**Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projekatana, revidenta i stručnog nadzora: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, uključujući i direktne finansijske gubitke/štete, koji su posljedica stručne greške osiguranika koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-5939/2, i licencu revidenta i stručnog nadzora izdatu od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj: UPI 09-332/25-5940/2, pri obavljanju djelatnosti: izrade projektne (tehničke) dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije i stručnog nadzora nad građenjem objekta, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.**

**Vrsta projektovanja: arhitektonsko**  
**Planirani godišnji prihod: 25.000 (4764500) (4764641)**

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
<b>Osiguranik</b>			
Naziv	Arhitektonski studio ATRIUM	MB	02391775
Adresa	Moskovska 127, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
<b>Suma osiguranja</b>			
Uloga	Način ugovaranja		Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja		200.000,00
<b>Franšiza</b>			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 1.000 Eur		
<b>Obračun za predmet</b>			
Premija			350,00
Komercijalni popust			-79,00
Doplatak 65% za sumu osiguranja od 200.000 Eur			227,50
Popust 20% bez osiguranja garantnog roka			-115,50
Popust 5% za franšizu koja iznosi 10% od priznate odštete, ali ne manje od 1.000 Eur po jednom štetnom događaju			-23,10
Popust za jednokratno plaćanje premije			-43,89
Ukupna premija bez poreza			316,01
Porez na premiju			28,44

POLISA: POL-00321393

Ukupna premija sa porezom	344,45
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projektanata koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.	
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klausulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.	
Ugovarač osiguranja svojim potpisom potvrđuje da mu je blagovremeno, prije zaključenja ugovora, uručen Predugovorni dokument sa ključnim informacijama o proizvodu (KI ODG_PROJ 01/24).	
Ugovarač osiguranja u svakom trenutku može preuzeti elektronsku kopiju Predugovornog dokumenta sa ključnim informacija na sajtu društva ( <a href="https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti">https://www.sava.co.me/me-me/dokumenti</a> ).	
Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)	
Franšiza iznosi 10% od priznate štete, ali najmanje 1.000 Eur po jednom štetnom događaju	
Osiguranje bez pokrića garantnog roka	

UKUPAN OBRAČUN	
Ukupna premija bez poreza	316,01
Porez na premiju	28,44
Ukupna premija sa porezom	344,45
Način plaćanja	U cjelosti

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem, a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvú ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.


Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

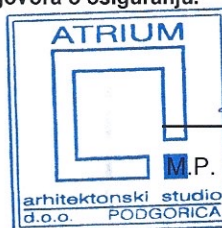
Potpisom polise ugovarač osiguranja potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Sankcijska klauzula: Osiguravač nije dužan pružiti pokriće, platiti nijednu štetu, niti dati bilo kakvu naknadu, ukoliko bi pružanje takvog pokrića, plaćanje štete ili davanje naknade izložilo osiguravača bilo kakvim sankcijama, zabranama ili ograničenjima po rezolucijama Ujedinjenih nacija ili trgovinskim i/ili ekonomskim sankcijama, zakonima i direktivama bilo koje jurisdikcije koja se primjenjuje na osiguravača.

Polisa je važeća bez pečata Osiguravača.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.

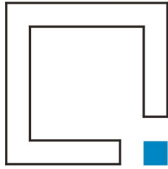
\_\_\_\_\_  
  
Osiguravač:



\_\_\_\_\_  
Ugovarač osiguranja:  
(puno ime i prezime)

Podružnica Podgorica, Podružnica Podgorica, 28.11.2025

POLISA: POL-00321393



na osnovu pravila o unutrašnjoj radnoj organizaciji radu i nagradjivanju u preduzeću arhitektonski studio ATRIUM doo, Podgorica, donosim

## RJEŠENJE

O IMENOVANJU GLAVNOG I ODGOVORNOG PROJEKTANTA  
ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA  
STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA

na lokaciji:

DUP "Agropolimje" - UP 9

katstarska parcela br. 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane

ZA GLAVNOG I ODGOVORNOG PROJEKTANTA  
ZA IZRADU IDEJNOG ARHITEKTONSKO - URBANISTIČKOG RJEŠENJA  
STAMBENO - POSLOVNOG OBJEKTA

na lokaciji:

DUP "Agropolimje" - UP 9

katstarska parcela br. 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane

imenuje se :

DARKO STEFANOVIĆ dipl.ing.arh.

## OBRASLOŽENJE

IMENOVANI ISPINJAVA USLOVE U SKLADU SA ZAKONOM O PLANIRANJU  
PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA ( SLUŽ. LIST CG 64/17)  
ZA IZRADU PREDMETNE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE.

U Podgorici, Jnauar , 2026. god.

DIREKTOR

arh.Darko Stefanović





Crna Gora  
Ministarstvo prostornog planiranja,  
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 200

fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 09-332/25-1764/2

Podgorica, 06.08.2025. godine

**Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine**, postupajući po zahtjevu Stefanović Darka, broj UPI 09-332/25-1764/1 od 18.06.2025. godine, za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova, na osnovu člana 107 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 019/25 od 04.03.2025), člana 15 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 098/23, 102/23, 071/24 i 072/24), člana 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), Stručnog uputstva broj: 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine i čl. 18 i 46 stav 3 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16, 37/17), donosi

## R J E Š E N J E

**Stefanović Darku, dipl. inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdaje se**

### LICENCA

**za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova u svojstvu odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja**

na neodređeno vrijeme.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 09-332/25-1764/1 od 18.06.2025. godine, ovom ministarstvu, obratio se Stefanović Darko, zahtjevom za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova. Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: kopija lične karte; rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-2882/2 od 19.09.2018. godine, kojim se Stefanović Darku, dipl. inženjer arhitekture, izdaje licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore, broj 05-4665 od 21.12.2024. godine.

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom, te je izvršen uvid u rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, pravnog prethodnika ovog ministarstva, broj UPI 107/7-2882/2 od 19.09.2018. godine, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Naime, članom 156 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisano je da je privredno društvo, pravno lice odnosno preduzetnik, kao i fizičko lice koje je, do stupanja na snagu zakona steklo licencu u oblasti izgradnje objekata, dužno je da u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona pribavi licencu u skladu sa pomenutim zakonom.

Odredbom člana 78 stav 2 Zakona o izgradnji objekata propisano je da rukovođenje izradom dijela tehničke dokumentacije, u svojstvu odgovornog projektanta, može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke, dok je stavom 3 propisano da licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koje je upisano u registar iz člana 122 zakona.

Nadalje, članom 85 st. 1, 2 i 3 istog zakona propisano je da rukovodilac građenja može da bude licencirani arhitekta, licencirani građevinski inženjer, licencirani inženjer elektrotehnike ili licencirani mašinski inženjer. Izvođenje dijela radova, u svojstvu odgovornog inženjera građenja može da vrši licencirani arhitekta odnosno licencirani inženjer odgovarajuće struke. Licencirano lice iz st. 1 i 2 ovog člana može da bude fizičko lice koje posjeduje najmanje VII1 nivo kvalifikacije obrazovanja i najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta, položen stručni ispit i koji je upisan u registar iz člana 122 zakona.

Članom 107 stav 7 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Članom 157 propisano je da lica koja su položila stručni ispit, po propisima koji su bili na snazi u vrijeme njihovog polaganja odnosno stekla ovlaštenje ili licencu u oblasti izgradnje objekta, nijesu obavezni da polažu stručni ispit u skladu sa ovim zakonom.

Shodno članu 3 Pravilnika o bližem načinu i postupku izdavanja i mirovanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 042/25 od 30.04.2025), propisano je da se uz zahtjev za izdavanje licence za izradu tehničke dokumentacije i izvođenje radova za odgovornog projektanta i odgovornog inženjera građenja podnosi: 1) fotokopija lične karte, odnosno pasoša; 2) dokaz o stručnoj spremi 3) dokaz o najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i/ili građenja objekta 4) dokaz o položenom stručnom ispitu i 5) dokaz da je upisan u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore, odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

U cilju praktične primjene novih zakonskih rješenja Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine dalo je Stručno uputstvo br. 06-333/25-6008/1 od 08.05.2025. godine, u kojem je navedeno da licence za izradu tehničke dokumentacije i/ili građenje objekata, kao i licence za reviziju tehničke dokumentacije i stručni nadzor izdate fizičkim licima po propisima koji su važili do donošenja Zakona o izgradnji objekata, treba usklađivati sa licencama propisanim pomenutim zakonom odnosno Pravilnikom o bližem načinu i postupku izdavanja, mirovanja i oduzimanja licenci za obavljanje djelatnosti u oblasti izgradnje objekata i načinu vođenja registra licenci. Navedeno usklađivanje treba vršiti na osnovu licence izdate po propisima koji su važili do donošenja Zakona odnosno Pravilnika, izvršenog uvida u dokumentaciju dostupnu u Arhivi Ministarstva, kao i dokaza da je fizičko lice upisano u registar Komore arhitekata i planera Crne Gore odnosno Inženjerske komore Crne Gore.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.



**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE**

Petar Vučinić

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U  
SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT <sup>1</sup>	<u>STAMBENO POSLOVNI OBJEKAT</u>
LOKACIJA <sup>2</sup>	<u>k.p. 1197/18, 1197/20 i 1191/2 KO Berane dio UP9 DUP "Agropolimlje".Opština Berane</u>
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE <sup>3</sup>	<u>IDEJNO RJEŠENJE</u>
ODOVORNI PROJEKTANT <sup>4</sup>	<u>Darko Stefanović d.i.a.</u>

IZJAVLJUJEM

Da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- urbanističko-tehničkim uslovima;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne uslove za objekte;
- pravilima struke.

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujem da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

Darko Stefanović d.i.a

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Darko Stefanović d.i.a.

za projektanta odgovorno lice (ime)

Darko Stefanović d.i.a.

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica 13.03.2026

(mjesto i datum)

<sup>1</sup> Naziv projektovanog objekta

<sup>2</sup> Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela

<sup>3</sup> Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja

<sup>4</sup> Ime i prezime odgovornog projektanta

Na osnovu člana 124 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25, 028/25 i 049/25), i evidencije  
Registra članova Komore arhitekata i planera Crne Gore izdaje se

## POTVRDA O ČLANSTVU

STEFANOVIĆ DARKO

IME I PREZIME

Priština

MJESTO ROĐENJA

ARHITEKTA

STRUČNA KVALIFIKACIJA



ČLAN KOMORE OD  
14.10.2020.

ČLANSTVO VAŽI DO  
31.12.2026.

Podgorica, 24.02.2026.



PREDSJEDNIK KOMORE  
mr Novica Mitrović



Broj: 04-332/26-547/12

Podgorica, 18.02.2026. godine

**RUDANOVIĆ VLADAN I VASO**

**BERANE**  
**Dušana Vujoševića broj 47**

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 04-332/26-547/12 od 18.02.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju novog objekta u okviru površina za poslovanje sa stanovanjem na urbanističkoj parceli UP9 u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Agropolimlje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 16/11), u Beranama.



**MINISTAR**  
**Slavon Radunović**

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:


Marina Zbanić Ravićević, državna sekretarka

Obradila:

Maja Mrdak, načelnica Direkcije za pripremu  
urbanističko-tehničkih uslova za Geoportal i  
izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

*Maja Mrdak*

## URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	<p><b>Broj: 04-332/26-547/12</b>  <b>Podgorica, 18.02.2026. godine</b></p>		<p>Crna Gora  Ministarstvo prostornog  planiranja, urbanizma i  državne imovine</p>
2.	<p>Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", broj 19/25, 28/25, 49/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23) i podnijetog zahtjeva <b>Rudanović Vladana i Vasa</b>, izdaje:</p>		
3.	<p><b>URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE</b>  <b>za izradu tehničke dokumentacije</b></p>		
4.	<p>za izgradnju novog objekta u okviru površina za poslovanje sa stanovanjem na urbanističkoj parceli UP9, koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1191, 1194, 1197 i 1198 KO Berane, u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Agropolimlje“ („Službeni list Crne Gore – opštinski propisi“, broj 16/11), u Beranama.</p>		
5.	<p><b>PODNOŠILAC ZAHTJEVA:</b></p>	<p><b>RUDANOVIĆ VLADAN I VASO</b></p>	
6.	<p><b>POSTOJEĆE STANJE</b></p>		
	<p>Predmetna lokacija UP9 nalazi se u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Agropolimlje“, opština Berane.</p> <p><i>Plan</i>  Prema grafičkom prilogu list broj 3. „<i>Plan parcelacije, regulacije i utu</i>“ na predmetnoj lokaciji <u>evidentirani su postojeći objekti.</u></p> <p>Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeće objekte, radi izgradnje novog objekta.</p> <p>Za rušenje postojećih objekata potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25, 92/25 i 160/25).</p>		
7.	<p><b>PLANIRANO STANJE</b></p>		
7.1.	<p><b>Namjena parcele odnosno lokacije</b></p>		
	<p>Predmetna lokacija UP9, je prema grafičkom prilogu 1. „<i>Plan namjene površina</i>“ planirana za površine - <b>poslovanje sa stanovanjem</b>. Prema</p>		

grafičkom ptilogu 4. „Uslovi za sprovođenje plana“, urbanistička parcela UP9 se nalazi na površinama za poslovanje sa stanovanjem – tip PS.

Stanovanje je kao pretežna namjena zastupljeno na gotovo cijelom prostoru zahvata plana i to kao:

- individualno i
- poslovanje sa stanovanjem

Prema položaju u zahvatu plana i specifičnostima okruženja kao i u skladu sa pravilima građenja izdvajaju se:

**U okviru poslovanja sa stanovanjem:**

- **Tip PS** - ovaj tip stanovanja planiran je na lokacijama na kojima trenutno egzistiraju poslovno komercijalni sadržaji. Na opredijeljenim urbanističkim parcelama moguće je locirati objekat u okviru koga će primarno biti organizivani poslovni sadržaji, organizacija stanovanja moguća je na višim etažama. Ukoliko postoje potrebe u objektu se može organizovati i samo poslovanje. Pod poslovanjem se podrazumevaju sadržaji koji su kompatibilni sa stanovanjem kao pretežnom namjenom.

Urbanističke parcele se mogu organizovati i kao kompleks u okviru koga se mogu locirati objekti u funkciji poslovanja, poslovanja i stanovanja u kombinaciji ili samo stanovanja sa ciljem da se na nivou čitavog kompleksa odnosno zone poslovanja sa stanovanjem zadovolji osnovni uslov ove namjene odnosno da dominira poslovanje. Kompleksi, odnosno čitava zona mogu se razraditi na nivou prostorno idejnog rješenja kroz koje će se opredijeliti prostori i definisati namjene i položaj pojedinih objekata, daljoj realizaciji prostora može se pristupiti fazno uz striktno poštovanje usvojenog idejnog rješenja. Opredjeljene urbanističke parcele se mogu i usitniti tako da se svakom novoplaniranom objektu opredijeli pripadajuća parcela minimalne površine od 800 m<sup>2</sup> i to sa direktnim pristupom na javnu površinu.

**Uslovi za izgradnju objekata u okviru definisanih namjena**

**TIP PS**

- U okviru ovog tipa stanovanja moguća je organizacija sadržaja u funkciji trgovine, ugostiteljstva, usluga, administracije, manjih skladišta ili čiste naseljske proizvodnje kao i drugih sadržaja koji mogu podržati stanovanje.
- Planirani sadržaji se mogu organizovati u kombinaciji u okviru objekta (stanovanje sa poslovanjem) ili samo stanovanje ili samo poslovanje odnosno drugi mogući sadržaji.
- Maksimalna spratnost do P+3+Pk odnosno pet nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Ukoliko se u objektu organizuje poslovanje moguća je i preraspodjela etaža u okviru zadate visine a u skladu sa normativima za poslovanje koje se u objektu obavlja. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što

	<p>treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku cjelinu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indeks zauzetosti do 0.5</li> <li>• Indeks izgrađenosti do 2.5 na nivou parcele ili kompleksa.</li> <li>• U planu su definisane urbanističke parcele, koje se mogu i usitniti stim da minimalna novoformirana parcela bude 800 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Objekti mogu biti organizovani kao slobodnostojeći, sa jednom i više lamela ili se formirati nizovi.</li> <li>• Organizaciju urbanističkih parcela je moguće vršiti u vidu kompleksa uz preporuku ovog plana.</li> <li>• Novi objekti se postavljaju na ili iza građevinske, ukoliko se formira kompleks međusobni odnos objekta biće riješen kroz idelno rješenje u skladu sa visinom objekta a poštujući opšta pravila.</li> <li>• Minimalna udaljenost objekta od susjedne parcele je 2 m.</li> <li>• Postojeći objekti se mogu porušiti i umjesto njih graditi novi pri čemu važe uslovi plana za novi objekat.</li> <li>• Garažiranje automobila mora se ostvariti u okviru objekta a parkiranje na parceli van javnog zemljišta. Ukoliko se u okviru objekta organizuju i djelatnosti u objektu ili na parceli treba obezbijediti parkiranje i za automobile u njihovoj funkciji. Ukoliko se potreban broj parking mjesta obezbijedi za parkiranje u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti u drugoj nameni (stanovanje, poslovanje). Ukoliko se suterenske odnosno podrumске etaže koriste za garažiranje iste ne ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti.</li> <li>• Ograđivanje je moguće živom zelenom ogradom. Ograde se postavljaju na granicu parcele tako da stubovi ograde i kapije kao i živa ograda budu na zemljištu vlasnika ograde. Ukoliko se u objektu, odnosno na parceli organizuje poslovanje koje zahtijeva posebnu kontrolu i zaštitu parcelu je moguće ograditi i transparentnom ogradom do visine od 1.40m</li> <li>• Oblikovanje objekta uskladiti sa namjenom i okruženjem uz primjenu savremenih materijala i kosih krovnih ravni.</li> </ul> <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25)</li> <li>• Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, broj 60/18).</li> <li>• Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore”, broj 36/18).</li> </ul> <p>Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p>
7.2.	<b>Pravila parcelacije</b>
	Shodno grafičkom prilogu 3. „Plan parcelacije, regulacije i utu” predmetna parcela <b>UP9</b> sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 1191, 1194, 1197 i

1198 KO Berane u zahvatu Izmjena i dopuna Detaljnog urbanističkog plana „Agropolimlje“.

Na pomenutom prilogu prikazane su granice urbanističkih parcela i definisane koordinatama prelognih tačaka.

#### Prelomne tačke granice UP9

TAČKA	COORDINATE
7	7407932,55 4745448.07
8	7407945,49 4745444.76
9	7407947,23 4745444.31
18	7407948,17 4745435.89
19	7407948,35 4745434.26
25	7407951,03 4745335.85
26	7407949,76 4745379.48
27	7407903,32 4745331.83
28	7407903,92 4745394.87
29	7407883,26 4745395.66
30	7407873,42 4745396.04
31	7407873,54 4745403.74
32	7407874,11 4745426.03
33	7407874,28 4745449.89

#### Parcelacija i preparcelacija

Čitav prostor zahvaćen ovim planom izdijeljen je na urbanističke parcele kao osnovne urbanističke cjeline.

Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi *Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU* na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju bila je postojeća parcelacija i mreža postojećih i novoplaniranih saobraćajnica. Urbanistička parcela može obuhvatiti i više katastarskih parcela, a može se formirati i od dijela konkretne parcele (slučajevi dijeljenja postojeće parcele u cilju omogućavanja izgradnje novog objekta) uz poštovanje kriterijuma jedan objekat na parceli i direktna pristupačnost sa javne komunikacije. Moguće je izvršiti udruživanje urbanističkih parcela ili usitnjavanje u skladu sa uslovima plana. Takođe je moguće izvršiti korekciju granice urbanističke parcele u slučajevima dokupljivanja dijela parcele u kontaktu.

Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) odnosno postoje manja odstupanja i u drugim slučajevima kada urbanističku parcelu nije moguće kompletirati a postojeća katastarska parcela svojom površinom zadovoljava urbanističke uslove za gradnju, organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa katastarskom parcelom prilikom izdavanja UTU-a.

	<p>Parcelaciju treba sprovoditi prema grafičkom prilogu i analitičko – geodetskim elementima.</p> <p><b>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, broj 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</b></p>
7.3.	<p><b>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</b></p> <p><b>Regulacija i nivelacija</b></p> <p>Regulacija i nivelacija objekata su nametnute u najvećem dijelu zahvata postojećim, zatečenim stanjem. Horizontalna regulacija postojećih objekata predviđenih za intervencije vezana je za sam objekat.</p> <p>Kota poda prizemlja je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, suterenske etaže prilagoditi konfiguraciji terena.</p> <p>Ukoliko se u okviru objekta formira suterenska etaža tada kotu poda prizemlja postaviti maksimalno na 1.2 m od kote pristupne saobraćajnice. Za objekte gdje podzemna linija prodire nadzemnu kotu poda prizemlja koja je u planu zadata moguće je spustiti na ravan terena.</p> <p>Novi objekti su vezani za osovine saobraćajnica koje su definisane neophodnim elementima za prenošenje na teren ili za postojeće objekte.</p> <p>Dimenzije objekata odrediće se prema stepenu zauzetosti parcele, odnosu prema granicama susjednih parcela i objektima na njima, kao polaznim i ograničavajućim parametrima. Tako da će i dimenzije objekata biti različite.</p> <p>Formiranje podkrovne etaže je sa nadzidkom <math>h=1.6</math> m.</p> <p>Visinska regulacija je predodređena postojećim stanjem i stanjem u kontaktnim zonama, uspostavljenim odnosima susjednih objekata kao i saobraćajnica.</p> <p>Kod novih i samostojećih objekata visine moraju biti usklađene sa opštom slikom naselja, nesmetanim vizurama i ekonomičnošću gradnje.</p>
8.	<p><b>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</b></p> <p>Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15).</p>

Projektnu dokumentaciju raditi shodno:

- Zakonu o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)
- Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ“, broj 30/91).
- Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ“, broj 8/95).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ“, broj 7/84).
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ“, broj 24/87), - Pravilniku o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12).
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti („Službeni list SFRJ“, br. 20/71 i 23/71).
- Pravilniku o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ“, broj 27/71).
- Pravilniku o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištavanju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ“, br. 24/71 i 26/71).

#### **Mjere zaštite na radu**

Shodno članu 7 Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br. 79/04, 26/10, 73/10, 40/11), pri izradi tehničke dokumentacije predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa:

- Zakonom o zaštiti vazduha („Sl. list CG“, br. 25/10, 40/11, 43/15);
- Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini („Sl. list CG“, br. 28/11, 28/12, 01/14, 02/18);
- Zakon o upravljanju otpadom („Sl. list CG“, br. 64/11, 39/16);
- Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:  
Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“, br. 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“, br. 8/95);

	<p>- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Sl. list CG”, br. 9/12);</p> <p>-Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržini i načinu osmatranja tla i objekta u toku građenja i upotrebe (“Sl.list RCG”, br.54/01),</p> <p>-Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.</p> <p>Proračune raditi na VIII stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima.</p> <p>Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.</p> <p><b>Klimatske karakteristike</b> Beranska kollina se značajnije razlikuje od okolnog planinskog prostora, koji ima tipičnu planinsku klimu na većim visinama. U samoj kotlini temperaturni odnosi i vjetrovi odgovaraju tipu umjereno-kontinentalne klime, a u rasporedu padavina vide se uticaji mediteranske i umjereno kontinentalne klime. Padavine su dosta ravnomjerno raspoređene. Najčešći vjetrovi su sjeverozapadni (90%), jugozapadni (8.7%) i južni (6%).</p>
9.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE</b></p>
	<p><b>Zaštita životne sredine</b> Bitan dio analize i mogućeg uticaja na životnu sredinu posvećen je:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kvantifikovanju i vrednovanju postojećeg stanja, na osnovu koga se mogu dati ekološke smjernice za planiranje</li> <li>- Kvalitativnom određivanju mogućih uticaja planiranih aktivnosti na osnovne činioce životne sredine, koji su poslužili i kao osnovni indikatori u ovom istraživanju</li> <li>- Analizi planskih rešenja na osnovu kojih se definišu ekološke smjernice za sprovođenje plana i implementaciju, tj. za utvrđivanje ekološke valorizacije prostora za dalji razvoj.</li> </ul> <p>Prilikom planiranja i organizacije prostora zahvata plana akcenat je stavljen na analizu svih planskih rješenja i prepoznavanje onih koja u određenoj mjeri mogu ugroziti kvalitet elemenata životne sredine u fazi realizacije plana.</p> <p>Osnovna planska rješenja koja su razmatrana planom, kao i njihov mogući uticaj na životnu sredinu su:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izgradnja novih objekata stanovanja, poslovanja i sl.</li> <li>- Zaštita graditeljskog nasljeđa</li> <li>- Zelenilo, sport i rekreacija</li> <li>- Rekonstrukcija postojećih infrastrukturnih mreža i objekata, kroz koju bi se poboljšala komunalna opremljenost i zadovoljile potrebe planiranih namjena i kapaciteta, kako na prostoru plana, tako i šireg područja</li> <li>- Formiranje saobraćajne mreže koja će opslužiti čitav predmetni prostor</li> </ul>

- Izgradnja kanalizacione mreže sa postrojenjima za prečišćavanje otpadnih voda
- Odvođenje atmosferske vode putem separatora i taložnika
- Povećanje kapaciteta elektroenergetske mreže
- Poboljšanje postojeće niskonaponske mreže zamjenom nadzemnih vodova podzemnim kablovima
- Izradu telekomunikacione kablovske kanalizacije, rekonstrukciju postojeće mreže zamjenom vazdušnih telekomunikacionih vodova podzemnim kablovima u TK kanalizaciji.

Prostorni koncept razvoja naselja mora predvidjeti očuvanje koridora svježeg vazduha i mora uzeti u obzir uticaje na mikroklimatske uslove, što je planom i predviđeno. Široko rasprostranjena neplanska gradnja i zloupotreba zemljišta suzbijaće se primjenom pravnih instrumenata i unapređenjem kontrolnih mehanizama i njihove primjene. Planskim konceptom je zadovoljen ekološki prihvatljiv nivo koji obezbijedi kvalitetan nivo usluga, u smislu opremljenosti prostora neophodnim sadržajima, potrebnom infrastrukturom, kao i drugim pratećim sadržajima koji neće ugroziti ekološki kapacitet područja, već omogućiti da se prostor kontroliše sa aspekta zaštite životne sredine. Sagledavanjem planskih rješenja i aktivnosti na predmetnom području, uz primjenu adekvatnih mjera zaštite i poštovanje ekoloških standarda, normativa i odgovarajuće pravne regulative, procenjuje se da neće doći do značajnog potencijalno negativnog uticaja na stanje životne sredine.

Funkcionalnom organizacijom prostora sa preovlađujućom, ali ne isključivom namjenom, kao i uvođenjem neophodne infrastrukture zadovoljeni su osnovni principi zaštite životne sredine u korelaciji sa održivim razvojem područja u cjelini.

Prilikom odobravanja intervencije u prostoru stručne službe opštine treba da se rukovode sljedećim:

- Poslovanje treba da bude bezbjedno sa aspekta zagađenja životne sredine
- Poštovati sve propise i parametre date u planu, naročito principe ozelenjavanja prostora
- Regulirati otpadne vode na adekvatan način
- Površinske otpadne vode organizovano prikupljati putem atmosferske kanalizacije
- Ukupna izgradnja na području plana treba da bude realizovana prema standardima koji obezbijedi smanjenje ukupne potrošnje energije i upotrebu obnovljivih izvora energije. Standarde za izgradnju treba temeljiti na Evropskoj direktivi o energetske svojstvima E 2002/91/EC (16.12.2002.)

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG”, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG”, br. 54/16, 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-292/2 od 10.02.2026. godine.

10. **USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**

Shodno grafičkom prilogu 8. „Plan ozelenjavanja i zaštite životne sredine“ predmetna parcela UP9 predviđena je za zelenilo u okviru poslovanja sa stanovanjem.

**ZELENILO U OKVIRU STANOVANJA** (zelenilo u sklopu individualnog stanovanja i višeporodičnog (kolektivnog) stanovanja sa ili bez djelatnosti)  
Porodični vrtovi su veoma važni, kako sa sanitarno higijenskog stanovišta, tako i sa psihološkog. Različiti faktori kao što je veličina i sastav porodice, uzrast njenih članova, profesije članova, zdravstvenog i socijalnog statusa porodice, svaki vrt postaje osobena i originalna tvorevina prirode i ljudske kreativnosti.

Karakter zelenih površina u sklopu višeporodičnog stanovanja i višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima u znatnoj mjeri zavisi od arhitekture objekta, njegove visine, kao i njegove organizacije na parceli. Ovdje treba primjenjivati cvjetne aranžmane, aranžmane od žbunastih zasada, kao i usamljenih stabala na travnoj površini. Ove površine mogu se uređivati i kao zelenilo bloka.

Blokovsko zelenilo kao kategorija zelenih površina prisutnih u planu jeste kategorija formirana po tipu parkovskog zelenila u sklopu višeporodičnog stanovanja i višeporodičnog stanovanja sa djelatnostima, sa stazama za šetanje, proširenjima (platoima), za odmor i susret posjetilaca, potrebnim mobilijarom, paviljonima kao i karakterističnim vizurama. U praksi projektovanja i izgradnje stambenih kompleksa može se pristupiti na dva načina. Prvi se način karakteriše težnjom ka stvaranju pejzažnih kompozicija, koje podražavaju lokalni prirodni pejzaž. Drugi način je karakterističan po preovladavanju ravnih popločanih površina, sa strogim geometrijskim konturama, prisustvom pravolinijske mreže pješačkih staza, koje određuju oblik i lokaciju platoa različite namjene, takođe i prostornu organizaciju zelenih zasada. Efikasno sredstvo za povećanje izražajnosti slike predjela stambenih kompleksa je primjena principa dendrološkog akcenta - ozelenjavanje pojedinih dijelova stambene teritorije sa dominacijom jedne vrste drveća, šiblja. Naizmjenična smjena biljnih vrsta, primijenjenih na pojedinim dijelovima i uvođenje različitih načina njihovog raspoređivanja unosi raznolikost u stambenu izgradnju.

Dalja koncepcija zelenih površina prati namjenu i u skladu sa njom način ozelenjavanja. Osnove sistema zelenih površina prikazane su na karti Plan zelenila i zaštite životne sredine. Veliki dio predmetnog plana opredijeljen je za individualno stanovanje. Zadržavanjem bašte kao integralnog dijela kuće, ostvaruje se jedinstven sistem zelenih površina, inkorporiran u šire gradsko područje. Kroz rješenje predbašti i dvorišta porodičnog i višeporodičnog stanovanja planirati pergole sa lozom kao prisna i autentična rješenja ovog podneblja, žbunaste vrste, pitomi šipurak, dren i sl.

	<p><u>Floristički sastav koji se preporučuje za zelenilo:</u></p> <p><b>Četinarsko drveće:</b>  <i>Cupressus sempervirens, Cupressus arizonica, Cedrus deodara, Pinus pinea, Ligustrum japonica, Olea oleaster, Quercus ilex, Magnolia grandiflora.</i></p> <p><b>Četinarsko i zimzeleno grmlje:</b>  <i>Thuja orientalis, Juniperus prostrata, Pyracantha coccinea, Nerium oleander, Cotoneaster horizontalis, Viburnum tinus, Laurus nobilis, Olea oleaster, Yucca sp.</i></p> <p><b>Listopadno drveće:</b>  <i>Acer ginala, Celtis australis, Tilia argentea, Betula alba – alter Populus alba, Melia azedarach, Eleagnus angustifolia, Prunus pinsardii.</i></p> <p><b>Listopadno grmlje:</b>  <i>Berberis atropurpurea, Forsythia suspensa, Spirea vanhouteii, i dr.</i>  Preporučuje se introdukcija odgovarajućih lišćarskih vrsta, kao i sve vrste koje su se dobro pokazale u modificovanim uslovima gradske sredine.</p>
11.	<p><b>USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE</b></p> <p>Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG“, br. 49/10, 49/11, 44/17, 18/19, 84/24, 92/25), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.</p>
12.	<p><b>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</b></p> <p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 19/25, 92/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, broj 41/25).</p>
13.	<p><b>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</b></p> <p>/</p>
14.	<p><b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</b></p> <p>/</p>

15.	<b>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	<b>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</b>
	/
17.	<b>USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU</b>
17.1	<b>Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu</b>
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV  Prema grafičkom prilogu broj 6. „Plan elektroenergetske infrastrukture“. Preko urbanističke parcele UP9 prelazi postojeći 10kV kabal.
17.2	<b>Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu broj 5. „Plan hidrotehničke infrastrukture“ i prema tehničkim uslovima nadležnog javnog preduzeća. <b>Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Berane, broj 118/1 od 10.02.2026. godine.</b>
17.3	<b>Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu</b>
	Prema grafičkom prilogu broj 2. „Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i prema uslovima nadležnog organa.  <b>Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove, saobraćaj i zaštitu životne sredine, Opština Berane, broj 16-341/26-5/1 od 04.02.2026. godine.</b>
17.4	<b>Ostali infrastrukturni uslovi</b>
	<b>Telekomunikaciona mreža</b> Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama (“Sl list CG”, br.100/24) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (“Sl list CG”, br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata (“Sl list CG”, br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske

	<p>komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15 i 39/16)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</li> <li>- Pravilnik o granicama izlaganja elektromagnetnim poljima ("SI list CG", br.6/15)</li> </ul> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije <a href="http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content">http:// ekip.me/page/elektronic-communications/ec-networks/development-of-technical-documents/content</a>;</li> <li>- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastructure <a href="http://geoportal.ekip.me/">http://geoportal.ekip.me/</a> preko koga sve zainteresovane strane mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastructure.</li> </ul>
18.	<p><b>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</b></p>
	<p><b>Topografija prostora</b></p> <p>Berane je smješteno najvećim dijelom na prvoj terasi sa lijeve strane Lima. Staro jezgro grada, kao i park leže u aluvijumu rijeke i otuda su najčešće i najviše izloženi riziku plavljenja.</p> <p>Obala naselja Beran-selo, Dolac, Lužac, Pešca i Buče sa lijeve strane Lima leže na trećoj i četvrtoj terasi, a naselje Luge na desnoj strani, na drugoj i trećoj terasi. Predmetni prostor je u blagom nagibu od zapada prema istoku.</p> <p><b>Inženjersko - geološke karakteristike</b></p> <p>Na području kotline postoji kompleks stijenskih masa koji se smanjuje u širem dijapazonu od vezanih kamenitih i polukamenitih stijena, preko poluvezanih – polukamenitih stijenskih masa, poluvezanih i nevezanih polukamenitih mekih do nevezanih stijenskih masa.</p> <p>Sa stanovišta građevinskih aktivnosti, visokogradnje i niskogradnje bitne su geološke karakteristike, svrstane od nepovoljnih do povoljnih.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aluvijalna ravan mlađeg i starijeg sastava</li> <li>• Gline sa šljunkom i drobinama, nevezane mase</li> <li>• Aluvijalne terase</li> <li>• Poluvezane i nevezane mase, gline sa šljunkom i pijeskom</li> <li>• Terasa i površi</li> <li>• Polukameniti sedimenti – konglomerati</li> <li>• Gline, šljunak, pijesak</li> <li>• Kamenite i polukamenite stijene</li> </ul>

Nosivost terena u kotlini je vrlo neujednačen, kako zbog geološke, tako i hidrološke situacije, ali se ipak kreće u granicama relativno povoljnim za građevinske aktivnosti od 1.5 – 4kg/cm<sup>2</sup>. Najmanje su nosivi glinoviti tereni, sa šljunkom i pijeskom (1.5 – 2kg/cm<sup>2</sup>), a najpovoljniji krečnjaci i dijabazi. Tereni na trećoj najprostranijoj terasi su vrlo povoljni. U pogledu stabilnosti u inženjerskom smislu kotlina je uglavnom povoljna, izuzev terena koji se navodnjavaju, zasijecaju i sl.

Blizina ugljenih kopova upućuje na oprez pri građenju, zbog mogućnosti slijeganja terena. Brojni kanali za navodnjavanje u čitavoj dolini isto tako upućuju na oprez pri građenju zbog mogućeg dejstva na stabilnost slojeva. Na osnovu hidroloških, inženjersko – geoloških, geomorfoloških i seizmoloških istraživanja na području GUP-a Berana mogu se izdvojiti tereni: bez ograničenja za izgradnju (I), sa neznatnim ograničenjima za izgradnju, gdje treba računati na izvjesne intervencije u tlu manjeg obima (II), sa znatnim ograničenjima za izgradnju gdje su potrebne veće intervencije na tlu i terenu (III) i nepovoljni za izgradnju.

#### **Stepen seizmičkog inteziteta**

Beranska kotlina po svojoj teotektonici i geopoložaju predstavlja rizično područje u pogledu ugrožavanja uređenog prostora i povredljivosti građevinskih, arhitektonskih i svih drugih vrsta objekata i infrastrukture.

Prema podacima za područje u granicama Izmjena i dopuna DUP-a seizmički parametri za projektovanje su sljedeći:

- Stepen seizmičkog intenziteta VIII (osmi)
- koeficijent seizmičkog intenziteta  $K_s$  0.079 – 0.090
- koeficijent dinamičnosti  $K_d$  1.0  $K_d$  0.7/T 0.47
- ubrzanje tla  $Q_{max}$  (q) 0.283

#### **Hidrografija i hidrologija**

Oticanjem prvobitnog jezera iz Beranske kotline formirana je mreža rijeka sa Limom, koja je i glavna rijeka ovog kraja. Lim je tipična planonska rijeka. Ima snažan bujični tok, koji u proljeće i jesen dostiže najveće vode, u prosjeku 300m<sup>3</sup>/s, a minimalne vode su oko 10m<sup>3</sup>/s, i srednje prosječne oko 50m<sup>3</sup>/s. Prosječni vodostaj Lima je 91cm, a max 285cm. Najveći do sada zabilježeni vodostaj je bio 1974.g. i iznosio je 475cm. Prostor prve terase koji obuhvata i prostor Izmjena i dopuna DUP-a je izložen riziku od plavljenja, a obale procesima erozije. Nivo podzemne vode je na koti 668.5m, što je ujedno i nivo donje kote terena postojećeg parka Lim.

#### **Pedološke karakteristike**

Raznovrsna geološka građa i reljef, različiti klimatski uticaji i vegetacija omogućili su nastanak više tipova zemljišta, koji su rasprostranjeni u vertikalnom nizu pojasnih ekosistema. Više tipova i podtipova zemljišta na ovom prostoru se može podijeliti u tri osnovne grupe:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planinska crnica predstavlja pretežno plitko i plodno zemljište veoma podložno eroziji, na ovom zemljištu su razvijeni najkvalitetniji planinski pašnjaci.</li> <li>• Smeđa zemljišta su plitka i srednje duboka i skeletoidna zemljišta sa velikim rasprostranjenjem, najvećim dijelom su prekrivena šumskom vegetacijom i to su najkvalitetnija poljoprivredna zemljišta</li> <li>• Hidromorfna zemljišta su slabo zastupljena, pod uticajem su prekomjernog vlaženja što umanjuje njihovu upotrebnu vrijednost, ova zemljišta se nalaze u najnižim dolinskim terasama.</li> </ul> <p>Zemljišta pod obradivim površinama su znatno više izložena eroziji , nego ona pod prirodnim travnjacima i šumama.</p> <p>Najčešća zemljišta su smonice, gajnjače, dok je manje zastupljena crvenica, koje ima na karstnim terenima.</p> <p>Crvenica i smonica u nižim dijelovima zadržavaju vlagu tako da i nije potrebno navodnjavanje. Na fluvio-glacijalnim terasama su rastresite i traže često navodnjavanje. Smonica prošarana lakim glinama u reonu Polica je duboka, otporna na sušu.</p> <p>Uske aluvijalne ravni pored Lima i pritoka sastoje se od finih riječnih nanosa velike plodnosti.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i</li> <li>- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.</li> </ul>										
19.	<b>POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA</b>										
	/										
20.	<b>ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE</b>										
	<table border="1"> <tr> <td>Oznaka urbanističke parcele</td> <td>UP9</td> </tr> <tr> <td>Površina urbanističke parcele</td> <td>6794 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks zauzetosti</td> <td>0.5</td> </tr> <tr> <td>Maksimalni indeks izgrađenosti</td> <td>2.5</td> </tr> <tr> <td>Spratnost</td> <td>P+3+Pk</td> </tr> </table>	Oznaka urbanističke parcele	UP9	Površina urbanističke parcele	6794 m <sup>2</sup>	Maksimalni indeks zauzetosti	0.5	Maksimalni indeks izgrađenosti	2.5	Spratnost	P+3+Pk
Oznaka urbanističke parcele	UP9										
Površina urbanističke parcele	6794 m <sup>2</sup>										
Maksimalni indeks zauzetosti	0.5										
Maksimalni indeks izgrađenosti	2.5										
Spratnost	P+3+Pk										
	<b>Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila</b>										
	<p>Parkiranje i garažiranje na nivou plana riješeno je u skladu sa namjenom prostora u okviru parcele ili objekta.</p> <p>Na parcelama stanovanja sa djelatnostima i individualnog stanovanja parkiranje je riješeno po normativu 1 parking mjesto po stambenoj jedinici, odnosno na 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora jedno parking mjesto.</p>										

U okviru individualnog stanovanja i stanovanja sa djelatnostima broj parking mjesta treba da zadovolji princip: na 1 stan – 1 parking (garažno) mjesto. Za poslovno-komercijalne sadržaje na 1000 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine treba da bude 14 parking mjesta (1PM na 70m<sup>2</sup>).

Kolovoz kod svih saobraćajnica izvesti sa zastorom od asfalta. Oivičenje kolovoza raditi od betonskih ivičnjaka 18/24cm. Na ulazima u dvorišta i na pješačkim prelazima oivičenja raditi od upuštenih (oborenih) ivičnjaka i rampama po propisima za hendikepirana lica.

Trotoare, posebne pješačke staze i platoe raditi sa zastorom od betonskih poligonalnih ploča (behatona) ili nekog drugog materijala po izboru projektanta.

Parkinge raditi sa zastorom od betonskih elemenata ili asfalta a oivičenja od betonskih ivičnjaka 18/24 cm.

#### **Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja**

##### **Oblikovanje prostora i materijalizacija**

Rješavanjem zahtjeva korisnika za gradnjom ili intervencijom na postojećim objektima, uz striktnu kontrolu tehničke dokumentacije i realizacije, doprinjeće se unaprijeđenju arhitektonskih i likovnih vrijednosti samih objekata, a samim tim i ukupne slike naselja i grada. Raščišćavanjem pomoćnih i raznih drugih objekata u unutrašnjosti tkiva a koji ne zadovoljavaju uslove iz plana dobiće se slobodni prostori za ozelenjavanje i uređenje, nezavisno od karaktera vlasništva nad zemljištem. Arhitektonski volumeni objekata moraju biti pažljivo projektovani sa ciljem dobijanja homogene slike naselja i grada.

Fasade objekata kao i krovni pokrivači su predviđeni od kvalitetnog i trajnog materijala i kvalitetno ugrađeni.

U objektima u kojima se prizemlja koriste kao poslovni prostori isti enterijerski moraju biti obrađeni u skladu sa objektom u kome se nalaze. Izlozi treba da su u skladu sa susjednim izlozima i u skladu sa arhitekturom konkretnog objekta.

Komercijalni natpisi i panoi moraju biti realizovani na visokom likovnom nivou.

Urbana oprema mora biti projektovana, birana i koordinirana sa pažnjom, posebno u okviru prostora gdje se predviđa veće okupljanje.

Rasvjetu prostora kolskih i pješačkih komunikacija treba izvesti pažljivo odabranim rasvjetnim telima, sa dovoljnim osvjetljajem za potrebe normalne funkcije prostora.

Porodični stambeni objekti su planirani za korišćenje i potrebe jednog domaćinstva. Zavisno od veličine objekta moguća je izgradnja i više stambenih jedinica.

Kod porodičnih stambenih objekata parkiranje i garažiranje je planirano u okviru parcele odnosno objekta.

U objektima kolektivnog stanovanja podrumске ili suterenske mogu se koristiti za izgradnju garaža za potrebe stanara zgrade. Gdje je to moguće podzemne građevinske linije se mogu pomjeriti na 1 m do granice parcele radi obezbijeđenja prostora za garažiranje što većeg broja automobila. Ukoliko se potreban broj parking mjesta može obezbijediti u okviru parcele suterenska etaža se može koristiti prema potrebi korisnika (stanovanje, ostave, djelatnosti i sl.)

Eventualnu etapnost građenja objekta treba predvidjeti tehničkom dokumentacijom, uz odgovarajuće odobrenje urbanističke službe.

Za sve objekte su obavezni kosi krovovi, dvovodni ili četvorovodni, a kod komplikovanih objekata i kombinovani, nagib krovnih ravni je u funkciji odabranog krovnog pokrivača. Krovni pokrivač je crijep, eternit, tegola, lim ili neki drugi kvalitetan materijal.

Gdje postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromijenjenom spolnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta usloveli visok tavanjski prostor i sl.)

Obrada prozorskih otvora i vrata drvetom ili al. bravarija odnosno PVC, u bijeloj boji ili u boji koja je u skladu sa arhitekturom i materijalizacijom objekta.

Postojeće zelenilo na parcelama maksimalno sačuvati i oplemeniti. Ozelenjavanje vršiti autohtonim vrstama u skladu sa uslovima datim u prilogu pejzažna arhitektura.

Ograde oko parcele i kapije, kao elemente arhitekture objekta i uređenja dvorišta pažljivo osmisliti i uskladiti sa opštom slikom objekta i okoline. Projekat objekta i uređenje parcele prema ulici raditi prema urbanističko – tehničkim uslovima i u dogovoru sa urbanističkom službom. Za postojeće objekte na kojima je predviđena određena intervencija, korisnik je u obavezi da dostavi nadležnom organu na uvid snimljenu arhitektonsku strukturu objekta i njegov odnos prema susjedima, što je posebno značajno kod objekata koji se dodiruju.

Sve priključke raditi prema UTU iz plana i uslovima priključka dobijenim od nadležnih komunalnih organizacija.

Svi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. I sa adekvatnom termičkom zaštitom u skladu sa propisima.

Obzirom da se radi o vrlo važnom prostoru grada, ostavlja se mogućnost da u rješavanju mogućih problema, nastalih u procesu sprovođenja plana, nadležni organ zadužen za sprovođenje plana može formirati stručno tijelo čiji član obavezno mora biti i Obrađivač, odnosno autor plana.

#### **Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti**

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:


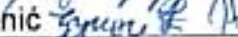
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu
- Energetsku efikasnost zgrada
- Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

U cilju energetske i ekološki održive izgradnje objekata treba težiti :

- Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade
- Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije
- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.
- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrednosti za ovu klimatsku zonu.
- Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima.

Cilj sveobuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata. Prosječne stare kuće godišnje troše 200-300 kWh/m<sup>2</sup> energije za grijanje, standardno izolovane kuće ispod 100, savremene niskoenergetske kuće oko 40, a pasivne 15 kWh/m<sup>2</sup> i manje. Energijom koja se danas potroši u prosječnoj kući u Crnoj Gori, možemo zagrijati 3-4 niskoenergetske kuće ili 8-10 pasivnih kuća.

Nedovoljna toplotna izolacija dovodi do povećanih toplotnih gubitaka zimi, hladnih spoljnih konstrukcija, oštećenja nastalih vlagom (kondenzacijom) kao i pregrijavanja prostora ljeti. Posljedice su oštećenja konstrukcije, nekonformno i nezdravo stanovanje i rad. Zagrijavanje takvih prostora zahtijeva veću

	<p>količinu energije što dovodi do povećanja cijene korišćenja i održavanja prostora, ali i do većeg zagađenja životne sredine. Poboľšanjem toplotno izolacionih karakteristika zgrade moguće je postići smanjenje ukupnih gubitaka toplote za prosečno 40 do 80%.</p> <p>Kod gradnje novih objekata važno je već u fazi idejnog rješenja u saradnji sa projektantom predvidjeti sve što je potrebno da se dobije kvalitetna i optimalna energetska efikasna zgrada.</p> <p>Zato je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće,</li> <li>- Primijeniti visoki nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije,</li> <li>- Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od preteranog osunčanja. Kao sistem protiv pretjerane insolacije koristiti održive sisteme (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sl.) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima,</li> <li>- Rashladno opterećenje treba smanjiti putem mjera projektovanja pasivnih kuća. To može uključiti izolovane površine, zaštitu od sunca putem npr. brisoleja, konzolne strukture, ozelenjene nadstrešnice ili njihove kombinacije,</li> <li>- Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 20-25% niže od maksimalnih dozvoljenih vrijednosti za ovu klimatsku zonu,</li> <li>- Niskoenergetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju uzeti u obzir gdje god je to moguće,</li> <li>- Kad god je to moguće, višak toplote iz drugih procesa će se koristiti za predgrijavanje tople vode za hotel, vile i dr.</li> <li>- Održivost fotovoltaičnih ćelija treba ispitati u svrhu snabdijevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.</li> </ul> <p>Planirati energetska efikasna gradnja i korišćenje obnovljivih izvora energije. Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
21.	<p>DOSTAVLJENO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Podnosiocu zahtjeva</li> <li>- Direktoratu za inspeksijske poslove</li> <li>- U spise predmeta</li> <li>- a/a</li> </ul>
22.	<p>OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:</p> <p>Maja Mrdak   Nataša Đuknić </p>

23.		<p><b>DRŽAVNA SEKRETARKA</b>  <b>Marina Izgarević Pavićević</b></p> 
24.	<b>PRILOZI</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;</li> <li>- Akt Agencije za zaštitu životne sredine broj 03-D-292/2 od 10.02.2026. godine;</li> <li>- Akt DOO „Vodovod i kanalizacija“ Berane, broj 118/1 od 10.02.2026. godine;</li> <li>- Akt Sekretarijata za komunalno-stambene poslove, saobraćaj i zaštitu životne sredine, Opština Berane, broj 16-341/26-5/1 od 04.02.2026. godine.</li> </ul>	<p>Napomena: Aktom broj 04-332/26-547/4 od 27.01.2026. godine Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se Upravi za nekretnine - Područna jedinica Berane na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>



LEGENDA:

STANOVANJE



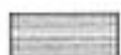
individualno stanovanje



poslovanje sa stanovanjem



POSLOVANJE

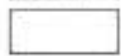


KOMUNALNE FUNKCIJE

SAOBRAĆAJNE POVR[INE



trotuari, staze i prilazi



kolovoz

IZMENA I DOPUNA  
DETALJNOG  
URBANISTIČKOG PLANA  
"AGROPOLIMLJE" BERANE



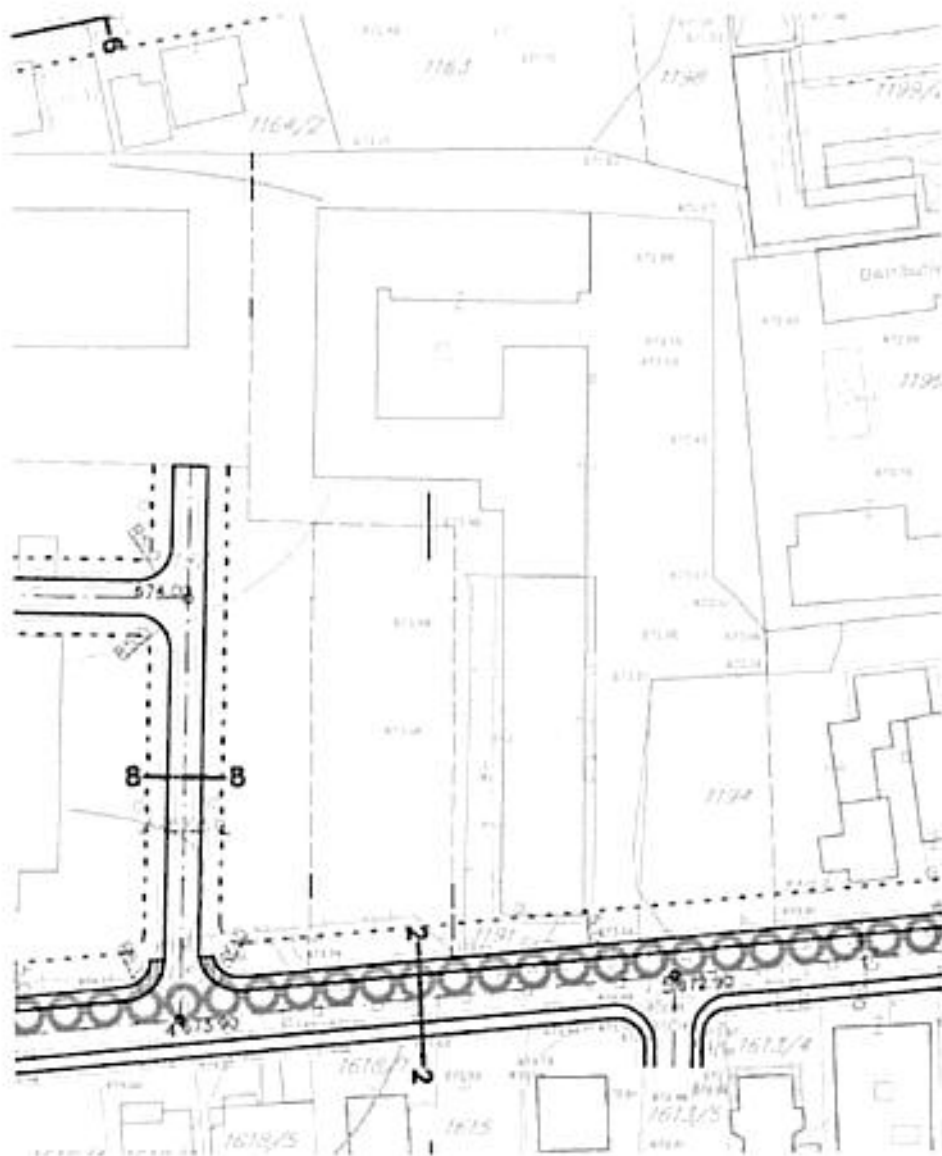
0000 Granica teritorija i odjara: DUF-a

PLAN NAMENE POVR[INA

R 1:1000

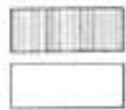
list. br. 1



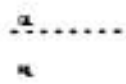


LEGENDA:

SABRAJAJNE POVR[INE



trotoari, staze i prilazi  
kolovoz



građevinska linija  
regulaciona linija

0000  
PLAN SABRAJAJNE  
RELACIONE I ETALAJE  
M 1:1000 list 1/1





IMENA I OPISNA  
DETALJNOG  
URBANISTIČKOG PLANA  
"AGROPOLIMLJE" HERANE



0000 (KATASTARSKI LIST) 0000  
 PLAN PARCELACIJE  
 REGULACIJE I/UTU  
 B. 2/10003 list. br. 3

Prelomne tačke granice UP9

KOORDINATE TAČKA PARCELACIJE		
7	7407932.55	4745448.07
8	7407945.49	4745444.76
9	7407947.23	4745444.31
18	7407948.17	4745435.89
19	7407948.35	4745434.26
25	7407951.03	4745335.85
26	7407949.76	4745379.48
27	7407903.32	4745331.83
28	7407903.92	4745394.87
29	7407883.26	4745395.66
30	7407873.42	4745396.04
31	7407873.54	4745403.74
32	7407874.11	4745426.03
33	7407874.28	4745449.89

LEGENDA:

SADBR[A]JNE POVN[INE]



postojeći, stare i planirani



teritorij

PARCELACIJA



postojeće granice parcela koje se zadržava



postojeće granice parcela koje se ukida



novoplanirane granice parcela



broj urbanističke parcele



površina urbanističke parcele



građevinska linija



regulaciona linija





**LEGENDA:**

**STANOVANJE**

- tip IS
- tip PS

**POSLOVANJE**

- Elektrodistribucija
- benzinska pampa

**KOMUNALNE FUNKCIJE**

- trafo stanica

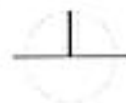
**SAGBRAJAJNE POVR[INE**

- površine za povrće
- travnjak

**PARCELACIJA**

- postojeće granice parcela koje se zadržavaju
- postojeće granice parcela koje se ukidaju
- novoplanirane granice parcela
- 19 broj urbanističke parcele
- P=2271 m2 površina urbanističke parcele
- ▲..... građevinska linija
- ▲..... regulaciona linija

**IZMENA I DOPUNA  
DETALJNOG  
URBANISTIČKOG PLANA  
"AGROPOLIMLJE" BERANE**



0000 granica izmena i dopuna DUP-a

USLOVI ZA SPROVOĐENJE PLANA

M 1:1000

list br. 4







LINE - I SOPUNA  
 ET-L 1978  
 PERMITI TOC PLANA  
 "TRIMOLILE" E - E

LEGENDA

- planu de constructii
- planu de constructii
- ▼ planu de constructii
- ▼ planu de constructii
- ▼ planu de constructii
- planu de constructii

0000 constructii de constructii

1-1 FIELE F.F. FETLE

1 F - T - IT - E

5. 1978 11. 11. 78





IZVENA I DOPUNA  
 DETALJNOG  
 URBANISTIČKOG PLANA  
 "ACROPOLIŠKE" BERAŠE



LEGENDA

- postojeće i predviđene građevine
- planirane građevine i objekti

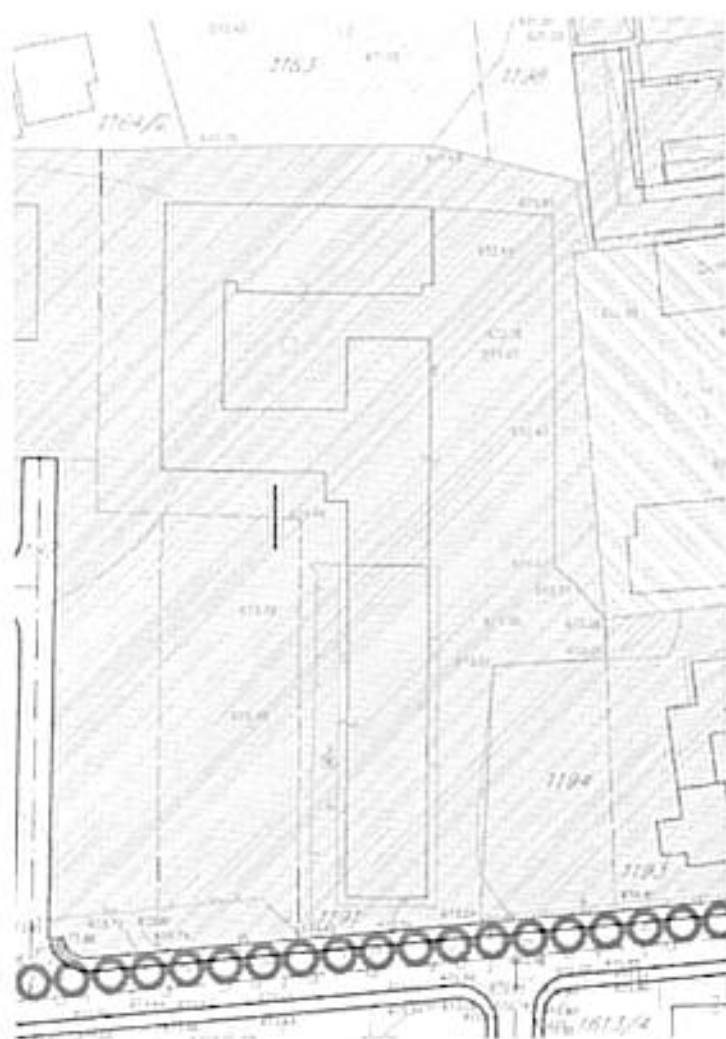
0000 — postojeće i predviđene građevine

I — TITELI I II — III F

IF — TITELI E





1:10000 1:10000







LEGENDA:

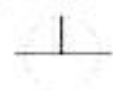
STANOVANJE

-  zelenilo u okviru individualnog stanovanja
-  zelenilo u okviru poslovanja sa stanovanjem
-  ZELENILU U OKVIRU POSLOVANJA
-  ZELENILU U OKVIRU KOMUNALNIH FUNKCIJA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

-  trotuari, staze i prilazi
-  kolovoz

IZMENA I DOPUNA  
DETALJNOG  
URBANISTIČKOG PLANA  
"AGROPOLJIVLJE" BERANE



0000 Izmena i dopuna 001-1

PLAN OZELENJAVANJA

U ZAKLJUCI ŽIVOTNE SPECIJE

B 1:1000

list br. 8





Crna Gora **Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja,**  
**AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Broj: 03-D-292/2

Primljeno: 12.02.2026				
Drž. ad.	Sl. i. št. broj	Repub. broj	Priloga	Vrijednost
	04-332/26-547/10			

Podgorica, 10.02.2026. godine

**MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE**  
 Direktorat za građevinarstvo

Podgorica  
 Ul. IV Proleterske brigade br.19

**VEZA:** 03-D-292/1 od 02.02.2026. godine

**PREDMET:** Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 04-332/26-547/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta, poslovanje sa stanovanjem, na katastarskoj parceli broj 1197/18 KO Berane, opština Berane, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova Rudanović Vladanu i Vasu, obavještavamo Vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da podnosiocze zahtjeva treba obavezati da, kada budu jasno definisali planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraže izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.



Za direktora  
 Po ovlaštenju  
 Marko Medenica  
 Načelnik



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU  
 ŽIVOTNE SREDINE  
 CRNE GORE**

IV Proleterske 19  
 81000 Podgorica, Crne Gora  
 tel: +382 20 446 500  
 email: epamontenegro@gmail.com  
 www.epa.org.me

Primljeno:	11.02.2026			
Drg. jed.	Ust.-iz. stan.	Rečni broj	Prilog	Vrijednost
04-332/26-542/8				



D.O.O. "Vodovod i kanalizacija" Berane  
IV crnogorske brigade br.13  
tel/fax: 051-233-339  
e-mail: vik.berane@gmail.com  
žiro-račun: 520-10011-15  
PIB: 02361833 PDV: 60/31-00546-7

Ministarstvo  
prostornog planiranja,  
urbanizma i državne  
imovine

Berane 10.02.2026.god.

Br. 018/9

### TEHNIČKI USLOVI Za izradu tehničke dokumentacije

Na Vaš zahtjev br. 04-332/26-547/3 od 05.02.2026. godine.

**Investitor:** Rudanović Vladan i Vaso-Berane.

- za objekat na katastarskoj parceli br.1197/18.
  - list nepokretnosti br./ KO Berane.
  - mjesto -Berane.
- Planski dokument .

**Tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za:**

- Vodovod:** Spajanje vodovodnog priključka može se izvesti na cijev PE Ø63. Mjesto spajanja je vodovodni šaht koji se nalazi uz ivicu predmetne parcele. Najmanja dubina ukopavanja priključnog voda iznosi 80 cm. Investitor je dužan da zatraži od DOO "VIK-a" Berane da prije dovodjenja javne površine u prvobitno stanje tehnički pregleda isporavnost priključnog voda.
- Fekalna kanalizacija:** Odvodjenje fekalne vode može se riješiti spajanjem na gradsku kanalizacionu mrežu. Mjesto spajanja je prihvatni šaht koji se nalazi uz ivicu predmetne parcele.

**ЦРНА ГОРА**  
**ОПШТИНА БЕРАНЕ**

Секретаријат за комунално-стамбене послове,  
саобраћај и заштиту животне средине  
Број: 16-341/26-5/1  
Беране, 04.02.2026. године

Писарница Министарство просторног планирања,  
урбанизма и државне имовине

Пријемно				
11.02.2026				
Др. ад.	Јед. ад. од.	Расп. од.	Прилог	Видеокад.
04-332/26-547/9				

Код Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине, у току је поступак издавања Урбанистичко техничких услова, за израду техничке документације, по захтјеву Рудановић Владана и Васа из Берана, за изградњу пословно-стамбеног објекта, па сходно одредбама члана 143 став 3 Закона о уређењу простора („Сл.лист ЦГ“, бр. 19/25), члана 18. Одлуке о организацији и начину рада локалне управе Општине Беране („Сл.лист ЦГ-општински прописи“ бр. 52/25) и у складу са ДУП-ом „Агрополимље“ („Сл.лист ЦГ-општински прописи“ бр. 16/11), Секретаријат за комунално-стамбене послове, саобраћај и заштиту животне средине, **издаје**


**САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ**

Нацртом Урбанистичко-техничких услова, по захтјеву Рудановић Владана и Васа из Берана, бр. 04-332/26-547, дефинисан је начин за изградњу пословно-стамбеног објекта, на локацији коју чине кат.парцеле бр. 1197/18 КО Беране, у својини подносиоца захтјева, односно на дијелу УП-9 у захвату ДУП-а „Агрополимље“.

Урбанистичко-техничким условима дати су услови за изградњу пословно-стамбеног објекта, а у вези прикључења на саобраћајну инфраструктуру предлажемо следеће:

- Прилаз објекту пројектовати са јужне стране локације, са постојеће локалне саобраћајнице, сходно изводу из ДУП-а „Агрополимље“, а преко катастарских парцела 1191/2 и 1197/20 КО Беране, за које је инвеститор ОБАВЕЗАН прибавити сагласност власника;
- Колеке улазе/излазе удаљити максимално у односу на раскрсницу, позиције пјешачких прелаза, стајалишта јавног превоза и других објеката који могу утицати на безбједност саобраћаја;
- Троуглове прегледности на мјесту прикључења дефинисати у односу на ранг саобраћајнице и дозвољене брзине кретања возила;
- Радијусе скретања при уласку/изласку димензионисати према прописаним нормативима за путничка возила и мјеродавна возила (теретна возила, доставна возила, камионе)
- Приступни пут према објекту пројектовати у оквиру парцеле гдје се планира изградња објекта, са тврдим коловозним застором по избору пројектанта (бехатон плоче, бетон, асфалт);
- Ширину приступног пута планирати у зависности од намјене парцеле, односно планираног садржаја-објекта, очекиваног интезитета колског и пјешачког саобраћаја и мјеродавног возила;
- Нивелационо решење прилазног пута прилагодити условима одговарајућег одводњавања са коловозне површине (уздужни нагиб 0,3-7 %, попречни нагиб 2-2,5 %);
- Одводњавање атмосферских вода са приступног пута и саобраћајних површина ријешити у складу са могућим техничким рјешењем, односно саобраћајне површине гдје није предвиђена атмосферска канализација пројектовати у нивоу терена, тако да омогући одводњавање атмосферских вода у зелене површине;
- Прије извођења приступног пута и саобраћајних површина извести све потребне уличне инсталације које су предвиђене планом, а налазе се у попречном профилу;
- Паркирање предвидјети у оквиру катастарске парцеле, односно урбанистичке парцеле у непосредној близини објекта, ван јавног земљишта, са продором до приступне саобраћајнице;
- Паркирање је такође могуће предвидјети у оквиру објекта, тј обезбеђења гаражирања у оквиру објекта, приземна или сутеренска гаража;
- На локацији обезбиједити неопходан број паркинг мјеста за кориснике, по нормативу ИПМ за једну стамбену јединицу, односно 1ПМ/70 м<sup>2</sup> бруто површине пословног простора;
- Паркинг мјеста у зависности од угла паркирања ( 30°, 45°, 60°, 90°) и бочних сметњи, димензионисати према важећим нормативима;

- Вертикалну и хоризонталну сигнализацију на мјесту прикључка урбанистичке парцеле на саобраћајницу урадити у зависности од намјене парцеле, планираног садржаја и очекиваног интензитета колског и пјешачког саобраћаја;
- За сваку урбанистичку парцелу потребно је урадити саобраћајно техничку документацију прикључка на јавну саобраћајницу (графички приказати мјесто и начин прикључка) и пројекат вертикалне и хоризонталне саобраћајне сигнализације;
- Саобраћајно техничку документацију прикључка и паркинга, урадити сагласно стандардима, нормативима, препорукама и прописима који важе у овој области.

Обрадио  
Радомир Ђорац  




Доставити:

- Министарство просторног планирања, урбанизма и државне имовине
- а/а

**ЦРНА ГОРА**  
**ОПШТИНА БЕРАНЕ**  
**Секретаријат за планирање**  
**и уређење простора**  
**Број: 07-332/25-602 / 1**  
**Беране, 16.01.2026. године.**

**Рудановић Васо и Рудановић Владан**  
**Тел: 068/810-470**

**ПРЕДМЕТ: Обавјештење**

Обратили сте се Секретаријату за планирање и уређење простора Општине Беране захтјевом бр. 07-332/25-602 од 12.12.2025. године за појашњење преко обрађивача плана, фирме УРБАНПРОЈЕКТ АД-Чачак, за мишљење односно појашњење везано за катастарску парцелу број 1197/18 ко Беране, који се налази у оквиру ДУП-а „АГРОПОЛИМЉЕ“ Беране.

Прилог: Тумачење УРБАНПРОЈЕКТ - АД ЧАЧАК

С поштовањем,

  
**В.Д. СЕКРЕТАР**  
**Марјан Обадовић**



**УРБАНПРОЈЕКТ А.Д.**

ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА КОНСАЛТИНГ, УРБАНИЗАМ,  
ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИНЖЕЊЕРИНГ

32000 ЧАЧАК, Жупана Страцимира бр. 35/III \* Тел/факс: 032/223-270, тел: 223-271, 223-272, 224-409

Матични број: 07167571; ПИБ: 102115543; Шифра делатности: 7111  
Текући рачун: 160-7120-56 „Банка Интеса“ АД \* 155-1501-66 „Чачанска банка“ АД

Обвезник ПДВ E-mail: urbanpro@eunet.rs

Crna Gora  
Opština Berane  
Sekretarijat za planiranje  
uređenje prostora,

Ваш знак \_\_\_\_\_

Наш знак 13

14.1.2026.god

Чачак, \_\_\_\_\_ 201\_\_\_\_.год

*ПРЕДМЕТ:*

Vežano za Vaš zahtev, koji ste nam uputili mailom, od 29.12.2025.god. i dopunu zahteva od 13.1.2026.god. a u svojstvu obrađivača DUP-a „Agropolimlje“ u Beranama dostavljamo Vam sledeće tumačenje:

Predmetna parcela je prema DUP-u „Agropolimlje“ opredeljena za poslovanje sa stanovanjem tip PS. U uslovima za izgradnju objekata za ovu namenu definisana je spratnost:

**„Maksimalna spratnost do P+3+Pk odnosno pet nadzemnih etaža uz mogućnost izgradnje suterenske odnosno podrumске etaže. Ukoliko se u objektu organizuje poslovanje moguća je i preraspodela etaža u okviru zadate visine a u skladu sa normativima za poslovanje koje se u objektu obavlja. Gradnju do maksimalne spratnosti moguće je izvoditi fazno a što treba podržati adekvatnom tehničkom dokumentacijom, svaka faza mora predstavljati arhitektonsku celinu“.**

Takođe prema uslovima plana:

**“Gde postoje tehničke mogućnosti, pored planiranih, ostavlja se mogućnost za korišćenje podkrovnih prostora za stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta (ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor i sl.)”**

Ovako zadat uslov „maksimalna spratnost do P+3+Pk odnosno pet nadzemnih etaža“ podrazumeva da se poslednja (peta etaža) može izvesti kao podkrovnа ili u punoj visini a takođe ukoliko su veliki rasponi objekta uslovili visok tavanski prostor u okviru njega se može organizovati stanovanje u nepromenjenom spoljnjem gabaritu objekta i poštovanje planom zadatog indeksa izgrađenosti (2,5) na nivou parcele.

Rukovodilac izrade plana:  
Zorica Sretenović, dipl.ing.arh.



Direktor:  
Andreja Andrić, dipl.ing.građ.



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BERANE

Broj: 111-919-7466/2025

Datum: 23.12.2025

KO: BERANE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu RUDANOVIĆ VASA, , za potrebe izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 2433 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1197	18			10/12/2025	IVANGRAD D.VUJOŠEVI	Neplodna zemljišta KUPOVINA		805	0.00
1197	18	1		10/12/2025	IVANGRAD D.VUJOŠEVI	Zemljište pod zgradom KUPOVINA		716	0.00
								1521	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2103974270138	RUDANOVIĆ DOBROSLAV VASO DUŠANA VUJOŠEVIĆA Berane	Susvojina	1/2
2107977272005	RUDANOVIĆ DOBROSLAV VLADAN DUŠANA VUJOŠEVIĆA B.B. Berane	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1197	18	1	Poslovni objekat KUPOVINA	2000	P 716	Susvojina 1/2 RUDANOVIĆ DOBROSLAV VASO DUŠANA VUJOŠEVIĆA Berane Susvojina 1/2 RUDANOVIĆ DOBROSLAV VLADAN DUŠANA VUJOŠEVIĆA B.B. Berane 2103974270138 2107977272005
1197	18	1	Poslovni prostor KUPOVINA Jednosoban stan	1	P 599	Susvojina 1/2 RUDANOVIĆ DOBROSLAV VASO DUŠANA VUJOŠEVIĆA Berane Susvojina 1/2 RUDANOVIĆ DOBROSLAV VLADAN DUŠANA VUJOŠEVIĆA B.B. Berane 2103974270138 2107977272005

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1197	18	1	1	1	Poslovni prostor	10/12/2025 11:58	Pravo službenosti Pravo povlasnog dobra preko kat.parcele br 1191.pod.br.2 dvorište 249m <sup>2</sup> i kat.parcela br 1197.pod.br.20 neplodno zemljište površine 163m <sup>2</sup>

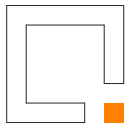
Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1197	18	1		1	Zemljište pod zgradom	10/12/2025 11:58	Pravo službenosti Pravo povlasnog dobra preko kat.parcele br 1191.pod.br.2 dvorište 249m2 i kat.parcela br 1197.pod.br.20 neplodno zemljište površine 163m2
1197	18	1		1	Poslovni objekat	10/12/2025 11:58	Pravo službenosti Pravo povlasnog dobra preko kat.parcele br 1191.pod.br.2 dvorište 249m2 i kat.parcela br 1197.pod.br.20 neplodno zemljište površine 163m2

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Ovlašćeno lice:  
*Pešić Dragan*

Pešić Dragan, dipl.pravnik



atrium  
arhitektonski studio / Podgorica

IDEJNO RJEŠENJE  
STAMBENO POSLOVNI Objekt  
KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane  
DUP Agropolimlje, UP 9. BERANE

ELABORAT PARCELACIJE

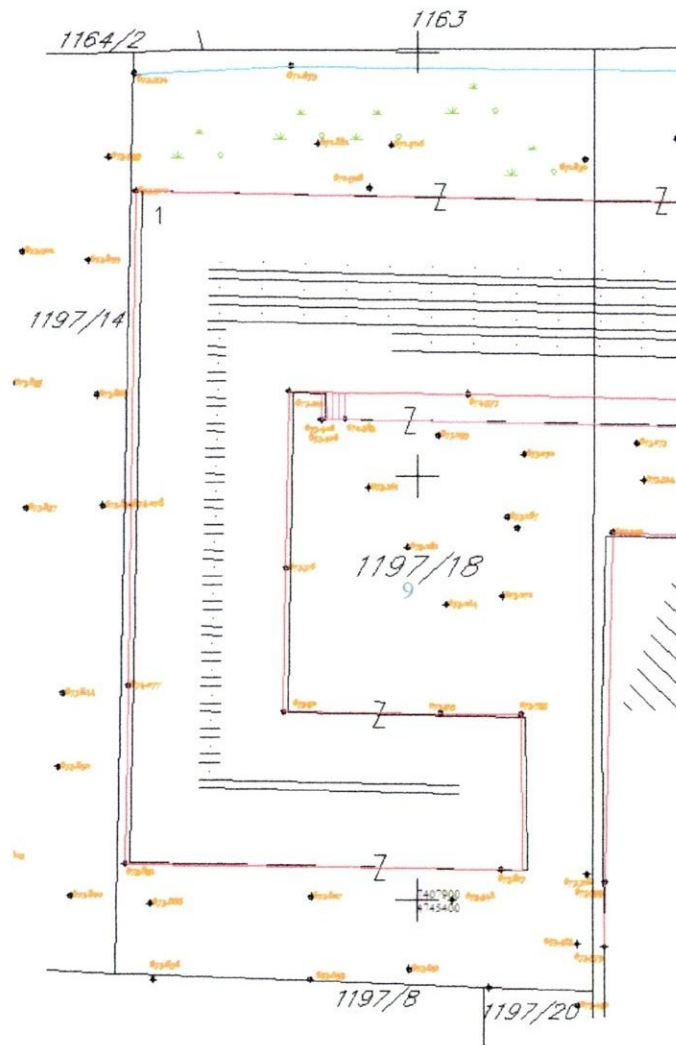
**NARUČILAC:** Rudanović Vaso i Vladan

**OBRADIO:** KP PREMJER DOO BERANE

## ELABORAT ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA

### Geodetsko katastarska podloga

“Područna jedinica Berane, KO Berane , KP 1197/18, dio UP 9 DUP “Agropolimlje”



R=1:250

skicu obradio:

KP PREMJER D.O.O. BERANE

januar, 2026.g.



# SADRŽAJ

## OPŠTA DOKUMENTACIJA

Rješenje o registraciji

Licence geodetske organizacije

Ovlašćenje za obavljanje geodetskih radova

Uvjerenje o etaloniranju instrumenata

## GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Geodetsko katastarska podloga - R=1:250

CD

## **OPŠTA DOKUMENTACIJA**



**CRNA GORA  
PORESKA UPRAVA  
SEKTOR ZA USLUGE I REGISTRACIJU  
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA**

Broj: 5 - 1338835 / 001

U Podgorici, dana 23.09.2025.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu članova 319, 320, 321 i 323 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću "KP PREMJER" DOO BERANE, broj 469286 podnijetog dana 19.09.2025. u 11:10:37, preko

Ime i prezime: HARIZ KOŽAR

JMBG ili br.pasoša: 1401976272011 CRNA GORA

Adresa: MILOŠA OBILIĆA BR. 18/10 PODGORICA CRNA GORA

donosi

## **RJEŠENJE**

Registruje se osnivanje "KP PREMJER" DOO BERANE sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	KP PREMJER DOO
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	51338835
PIB/Carinski broj:	03790134
Datum statuta:	18.09.2025.
Datum ugovora:	18.09.2025.
Adresa uprave - sjedište:	ZAGRAĐE BB BERANE
Adresa za prijem službene pošte:	ZAGRAĐE BB BERANE
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	ZAGRAĐE BB BERANE
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Oblik svojine:	Privatna
Kontakt:	Telefon: +38267344424 E-mail: kppremjer@gmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novčani: 1,00 Euro Nenovčani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA

Osnivač: PETAR KISELOVSKI  
MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 1411985170065 CRNA GORA  
Adresa: ZAGRAĐE BB BERANE CRNA GORA  
Udio: 100%

Izvršni direktor: PETAR KISELOVSKI  
JMBG/BR. PASOŠA/: 1411985170065 CRNA GORA  
Adresa: ZAGRAĐE BB BERANE CRNA GORA  
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno  
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Ovlašćeni zastupnik: JELENA KISELOVSKI  
JMBG/BR. PASOŠA/: 014023238 SRBIJA  
Adresa: OTONA ŽUPANČIĆA 020 BEOGRAD SRBIJA  
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno  
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

### Obrazloženje

Podnosilac je dana 19.09.2025 u 11:10:37 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću KP PREMJER DOO.

Odredbama člana 319 preciziran je način registracije u CRPS. Stavom 1 ovog člana je predviđeno da se registracija u CRPS vrši na osnovu registracione prijave ili po službenoj dužnosti. Odredbama člana 320 predviđeno je dostavljanje registracione prijave i prateće dokumentacije. Odredbama člana 321 uređuje se postupak registracije u CRPS. Istim članom, stav 4 su precizirani slučajevi kada nadležni organ za registraciju odbija prijavu za registraciju i to: ako su podaci unijeti u registracionu prijavu nepotpuni, ako uz prijavu nije dostavljena kompletna dokumentacija, ako je pod istim nazivom registrovan neki drugi oblik obavljanja privredne djelatnosti i ako je ispunjen poseban uslov za odbijanje zahtjeva za registraciju propisan drugim zakonom.

Odredbama člana 323 propisano je da nadležni organ za registraciju obezbjeđuje da podaci registrovani u CRPS budu istovjetni sa podacima iz registracione prijave. Lica koja zaključuju pravne poslove sa registrovanim privrednim društvima i preduzetnicima snose rizik utvrđivanja tačnosti podataka sadržanih u registru za njihove potrebe. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 322 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list CG", br. 065/20).



Samostalni savjetnik I

Milica Koprivica

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60-Administrativna taksa. Žalba ne odlaže izvršenje Rješenja.



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

# L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je  
Geodetska organizacija*

**"KP PREMJer" DOO BERANE**

*Ulica Zagrađe bb , Berane  
dana 28.11.2025. godine,*

*ispunila uslove za*

**IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU**

**DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**

Broj licence:01-012/25-7140/4

Datum, 28.11.2025.g.



DIREKTOR,  
mr Marko Bulatović



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

# L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je  
Geodetska organizacija*

**”KP PREMJER” DOO BERANE**

*Ulica Zagrađe bb , Berane  
dana 28.11.2025. godine,*

*ispunila uslove za*

**PROJEKTOVANJE GEODETSKIH RADOVA**

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER  
KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**

Broj licence:01-012/25-7140/3

Datum, 28.11.2025.g.





CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

# O V L A Š Ć E N J E

*Kojim se potvrđuje da je*

**KISELOVSKI Vlado PETAR**

*Spec.strukovni ing.geodezije, rođen dana 14.11.1985 .godine, u Sarajevo-Blh ,*

*dana 30.11.2022.godine*

*položio stručni ispit i stekao ovlašćenje za*

**IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA**

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER  
KATASTAR NEPOKRETNOSTI i VODOVA**

Broj:01-012/22-24890/1  
Datum, 30.11.2022.g.





CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

# O V L A Š Ć E N J E

*Kojim se potvrđuje da je*

**KISELOVSKI Vlado PETAR**

*Spec.strukovni ing.geodezije, rođen dana 14.11.1985 .godine, u Sarajevo-Blh ,*

*dana 30.11.2022.godine*

*položio stručni ispit i stekao ovlaštenje za*

**PROJEKTOVANJE GEODETSKIH RADOVA**

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, DRŽAVNI PREMJER  
KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA**

Broj:01-012/22-24890/2

Datum, 30.11.2022.g.

DIREKTOR

Koča Đurišić

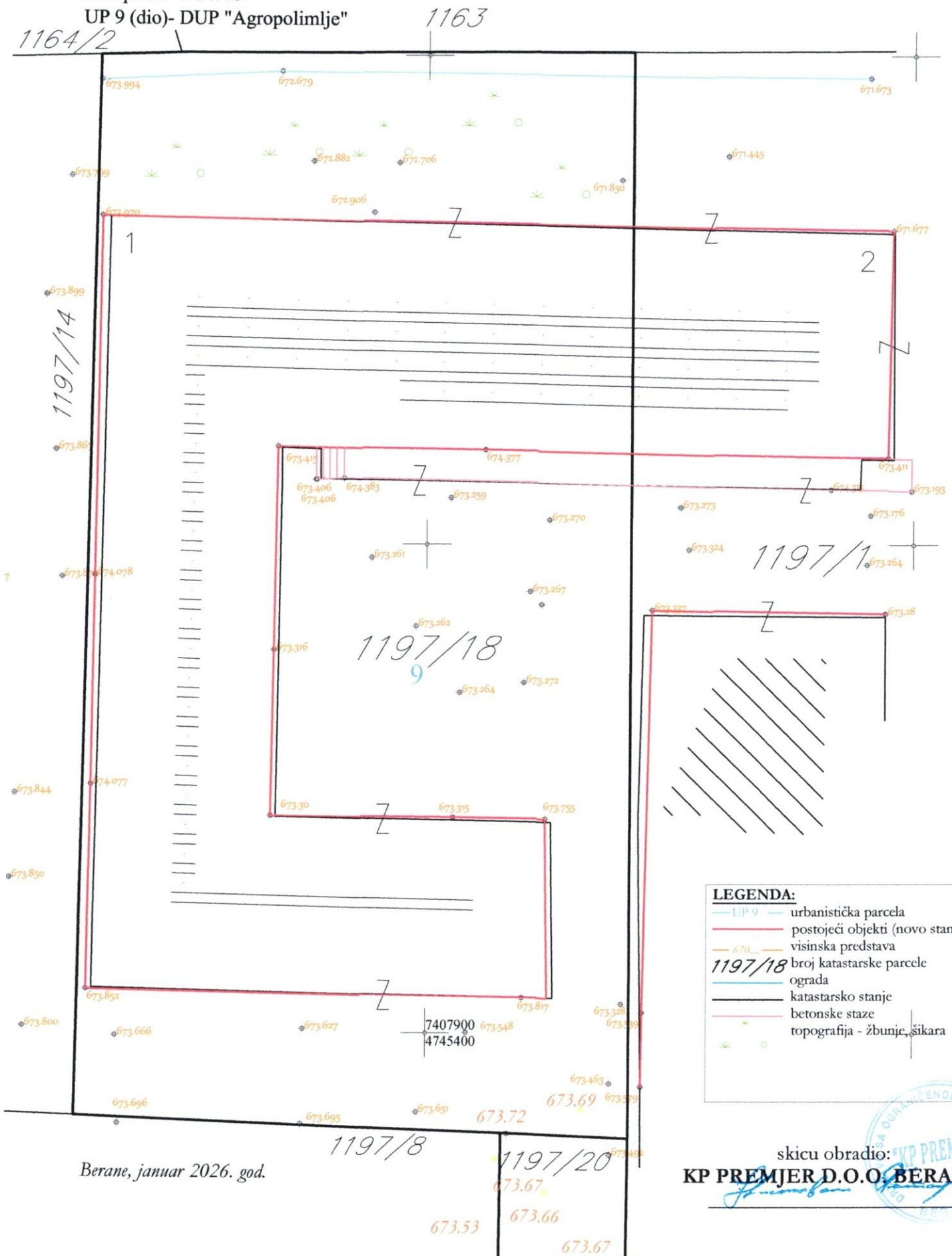


## **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

# Geodetsko katastarska podloga

Približna razmjera 1:250

Područna jedinica: Berane  
Katastarska opština: Berane  
Kat. parc.: 1197/18  
UP 9 (dio)- DUP "Agropolimlje"



**LEGENDA:**

- UP 9— urbanistička parcela
- postojeći objekti (novo stanje)
- 670... — visinska predstava
- 1197/18 broj katastarske parcele
- ograda
- katastarsko stanje
- betonske staze
- topografija - žbunje, šikara

Berane, januar 2026. god.

skicu obradio: **KP PREMIER**  
**KP PREMIER D.O.O. BERANE**

# Geodetsko katastarska podloga

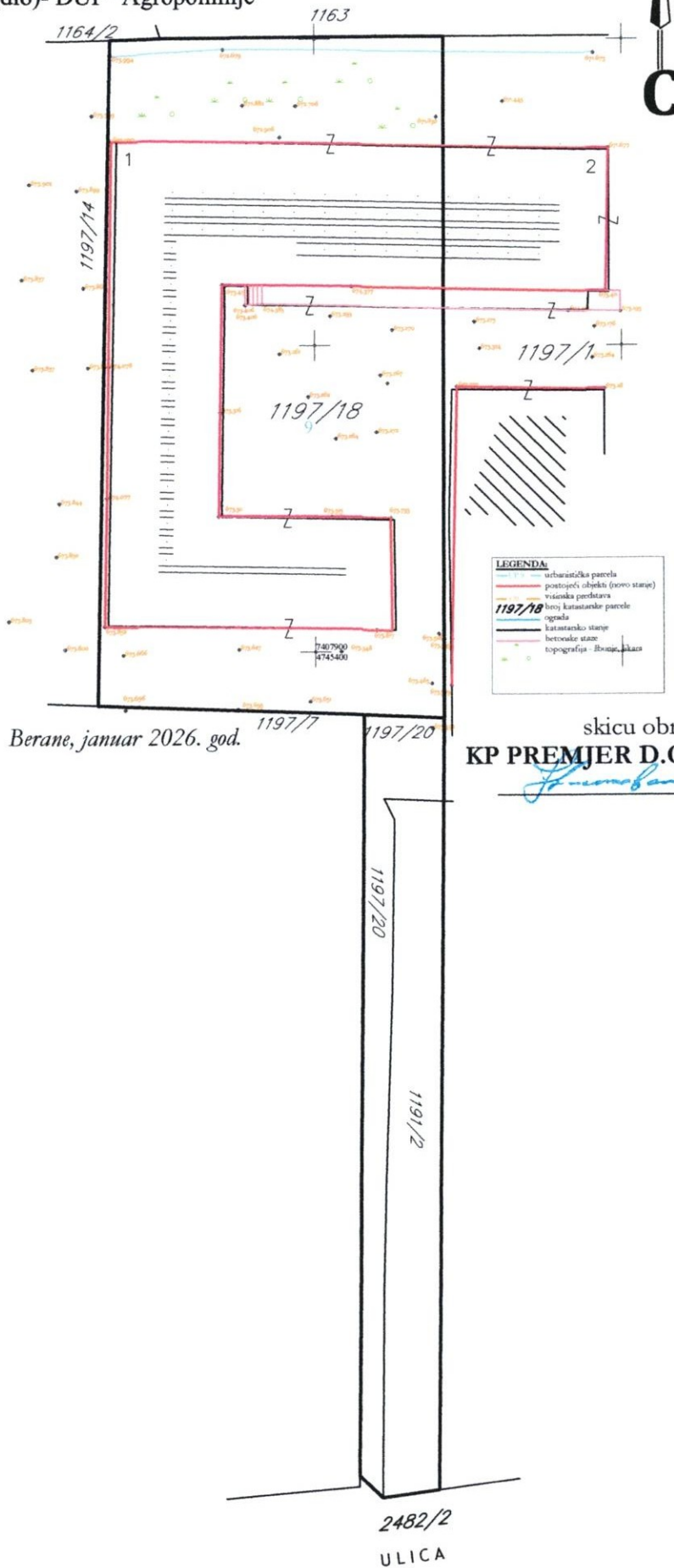
Približna razmjera 1:250

Područna jedinica: Berane

Katastarska opština: Berane

Kat. parc.: 1197/18

UP 9 (dio)- DUP "Agropolimlje"



Berane, januar 2026. god.

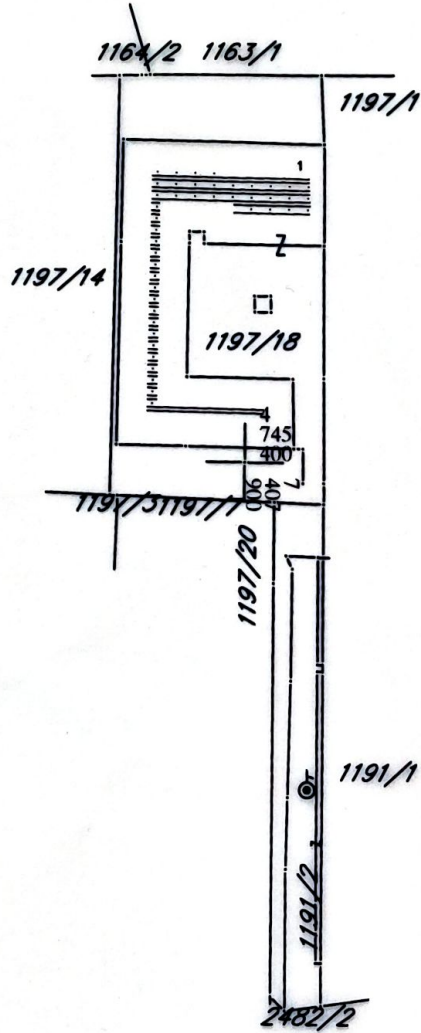
skicu obradio:  
**KP PREMJE D.O.O. BERANE**





# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



Ovjerava  
Službeno lice:

U skladu sa Stručnim upustvom broj 01-1894/1 od 17.11.2021.g. Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, a uvezi sa stavom 1.7. gdje se traži izjava licencirane geodetske organizacije o tačnoj lokaciji planiranog objekta, sa podacima od kojih katastarskih/urbanističkih parcela ili njihovih dijelova se sastoji lokacija objekta i u kojoj površini, kao i preko kojih katastarskih/urbanističkih parcela, odnosno sa koje javne saobraćajnice je obezbijeđen prilaz lokaciji i objektu i u čijem vlasništvu su iste dajemo sljedeću

## IZJAVA – SLUŽBENA KONSTATACIJA

Opština: Berane

Investitor: Rudanović Vaso i Vladan

Tip objekta: Stambeno poslovni objekat

Nakon geodetskog snimanja, uvida, preklapanja predmetnih ažurnih planova i predmetne dokumentacije za buduću lokaciju planiranog stambeno poslovnog objekta D.O.O. "KP PREMJer" iz Berana konstatuje da se projektovani tj. planirani objekat planira na katastarskoj parceli 1197/18, KO Berane, PJ Berane, LN 2433, koji se nalazi u vlasništvu Rudanović Vasa i Rudanović Vladana u obimu prava po 1/2. Površina predmetne parcele 1197/18 iznosi 1521m<sup>2</sup>, (po načinu korišćenja neplodno zemljište P=805m<sup>2</sup>, zemljište pod zgradom P=716m<sup>2</sup>).

Na datoj lokaciji je sproveden Detaljni urbanistički plan "Agropolimlje" gdje je izvršeno geodetsko snimanje i izrada geodetsko - katastarske podloge na dijelu urbanističke parcele 9.

Prilaz lokaciji i objektu obezbijeđen je sa postojećim saobraćajnicama odnosno kat. parcele. 2482/2 po načinu korišćenja Javni put P=8046m<sup>2</sup> u vlasništvu Crne Gore, raspolaganje D.S. Opština Berane, preko katastarske parcele 1191/2 (dvorište) i 1197/20 (neplodna zemljišta), u vlasništvu D.O.O. "LUČ-PLUS" Berane.

Službena konstatacija služi za potrebe dobijanja saglasnosti na projekat, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

Berane, 15.01.2026.g.

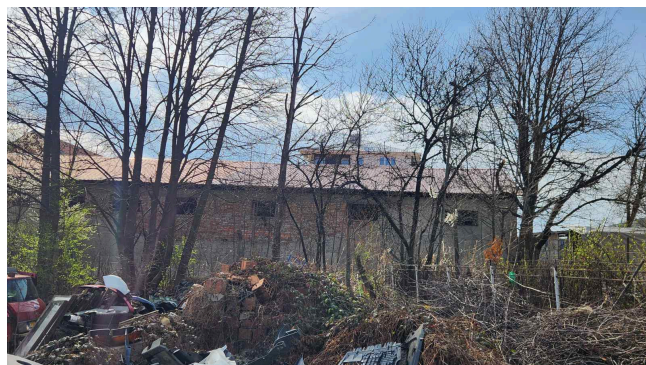


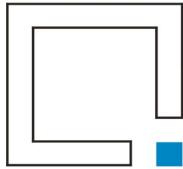
**KP PREMJer D.O.O. BERANE**  
Odgovorno lice: Kiselovski Petar

(potpis)



FOTOGRAFIJE URBANISTIČKE PARCELE - postojeć stanje  
kp 1197/18, dio UP 9 u zahvatu DUP-a "Agropolimlje",- Berane





Investitor: Vaso i Vladan Rudanović  
 Objekat: Stembano poslovni objekat  
 Lokacija: kat.parcela 1197/18, KO Berane  
 DUP-a "Agropolimlje" UP 9, Berane  
 Projektant: arhitektonski studio ATRIUM d.o.o. Podgorica

U skladu sa članom 87 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List Crne Gore" br. 064/17, 44/2018, 63/2018, 11/2019 - ispr. i 82/2020) i članom 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 istog zakona po Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju dajem sledeće:

## IZJAVA PROJEKTANTA

da je objekat projektovan u skladu sa Urbanističko tehničkim uslovima br. 04-332/26-547/12 od 18.02.2026 godine izdati od strane Minisarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine kao i da je ispoštovan odnos prema gradjevinskoj i regulacionoj liniji.

Objekat je lociran na katastarskoj parceli br.1197/18 KO Berane, u zahvatu DUP-a "Agropolimlje" na UP 9, Berane, a kolski i pješački prilaz lokaciji obezbijedjen je preko katastarskih parcela 1197/20 i 1191/2 (sa pravom službenosti) do primarne gradske saobraćajnice ( ulica Dušana Vujoševića ) kat. parcela br. 2482/2 KO Berane, koja je državna svojina Crne Gore, Opština Berane, te da su ostvareni sledeći parametri:

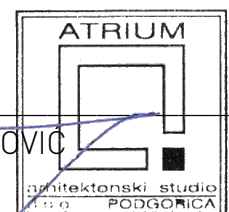
Površina parcele kp 1197/18	P = 1521.68m <sup>2</sup>	
	PREDVIĐENO PLANOM	OSTVARENO PROJEKTOM
indeks zauzetosti	IZ = 0.5 / dozvoljeno 760.84m <sup>2</sup>	IZ = 0.44 / planirani objekat 669.10m <sup>2</sup>
indeks izgradjenosti	II = 2.5 / dozvoljeno 3804.20m <sup>2</sup>	II = 2.37 / planirani objekat 3613.90m <sup>2</sup>
spratnost	Po+P+3+Pk	G+P+3+Ps
minimalna udaljenost objekta od susjednih parcela je 2.0m minimalna udaljenost objekta ispod nivoa terena od susjednih parcela je 1.0m		

Napomena: detaljna razrada UP data je u tehničkom opisu i u prilogu urbanistički parametri.

ODGOVORNI PROJEKTANT

U Podgorici, 13.03.2026. god.

arh.Darko STEFANOVIĆ



## 2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

## PROJEKTNI ZADATAK

---

Za izradu projektne dokumentacije - idejnog rješenja stambeno poslovnog objekta spratnosti Po+P+3+Pk, na katastarskim parcelama 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane. na UP9 (koju čine k.p.1191, 1194, 1197 i 1198, KO Berane) u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Agropolimlje" u Beranama.

## UVOD

---

Ovaj dokument je rađen prije svega, da definiše pristup projektovanju idejnog rješenja arhitekture za stambeno poslovni objekat spratnosti Po+P+3+Pk, na lokaciji UP9 u zahvatu DUP-a "Agropolimlje" u Beranama.

Projektantu su obezbijedjeni potrebni podaci i uslovi za projektovanje objekta i to:

1. Urbanističko tehnički uslovi br. 04-332/26-547/12 od 18.02.2026 godine izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine.
2. Geodetsku podlogu izradjenu od licencirane geodetske organizacije
3. List nepokretnosti kao dokaz o vlasništvu
4. Ovaj projektni zadatak

## CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

---

Tehnicka dokumentacija za izgradnju predmetnog objekta se izrađuje kao:

### IDEJN RJEŠENJE

Idejnim rješenjem se, shodno važećim propisima, utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju predmetnog objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na infrastrukturu i uređenje lokacije na kojoj se objekat gradi.

Za predmetni objekat se radi idejno rješenje arhitektonskog projekta koje treba da sadrži prikaz planirane koncepcije objekta, sa prikazom i navodjenjem svih podataka neophodnih radi dobijanja saglasnosti državnog/gradskog arhitekta na idejno rješenje.

### GLAVNI PROJEKAT ZA IZGRADNJU OBJEKTA

Glavnim projektom se, shodno važećim propisima, utvrđuju arhitektonsko-gradevinske, tehnološke i eksploatatorske karakteristike predmetnog objekta sa opremom i instalacijama, sa razradom svih neophodnih detalja za gradjenje objekta. Glavnim projektom se utvrđuje obim i struktura, odnosno predmjer svih radova na izgradnji predmetnog objekta i njihov predračun urađen na osnovu prosječnih jediničnih cijena svake pojedine pozicije radova koje važe u vrijeme izrade Glavnog projekta.

Glavnim projektom se razrađuje idejno rješenje na koje je dobijena saglasnost državnog/gradskog arhitekta.

Za gradjenje predmetnog objekta se radi Glavni projekat sa sljedećima djelovima:

- Arhitektonski projekat,
- Gradjevinski projekat
- Elektrotehnički projekat
- Mašinski projekat
- Ostali projekti i elaborati.

Navedeni podaci o fazama glavnog projekta su informativnog karaktera, a njihova detaljnija razrada biće data nakon usvajanja idejnog rješenja od strane Investitora.

## PODLOGE ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Podloge za izradu tehničke dokumentacije za gradjenje predmetnog objekta predstavljaju:

- a. Projektni zadatak
- b. Urbanističko - tehnički uslovi
- c. Geodetske podloge uradjene od strane ovlaštene geodetske organizacije
- d. Elaborat parcelacije po planskom dokumentu ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra - ukoliko ima potrebe
- e. Elaborat o istraživanjima geotehničkih karakteristika terena

Pored pobrojanih podloga, podlogu za izradu Glavnog projekta predstavlja i ldejno rješenje arhitektonskog projekta na koje je dobijena saglasnost državnog/gradskog arhitekta.

## PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

### 1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

#### 1.1. Lokacija:

Na predmetnoj parceli treba isprojektovati objekat poštujući minimalni dozvoljeni odmak od susjednih parcela kao gradjevinsku liniju, a koristiti maksimalno dozvoljene urbanističke parametre. Po mogućnosti, sav parking organizovati u podzemnoj etaži i slobodnoj površini na parteru.

Pješačke i kolske prilaze planirati u odnosu na postojeću kontaktnu saobraćajnicu, a unutar lokacije kretanje pješaka i automobila organizovati na logičan način.

#### 1.2. Urbanističko tehnički parametri:

Osnovni parametri dati kroz UTU prikazani su tabelarno:

br.urb. parcele	površina parcele	indeks zauzetosti	zauzetost u m <sup>2</sup>	indeks izgradjenosti	izgradjenost. u m <sup>2</sup>	spratnost
dio UP9 k.p.1197/18	1521.68m <sup>2</sup>	0.5	760.84m <sup>2</sup>	2.5	3804.20m <sup>2</sup>	Po+P+3+Pk

Gore prikazani indeksi su maksimalni mogući. U njihovim okvirima mogu se graditi manji kapaciteti, ali ne i veći. U nadzemne etaže ubrajaju se: prizemlje, spratovi i potkrovlje, a u podzemne etaže podrum.

Poželjno je objekat planirati u maksimalno dozvoljenim kapacitetima a ukoliko oblikovnost i kvalitet stanovanja budu zahtijevali, dio dozvoljene kvadrature maže biti umanjen u manjoj mjeri.

Pratiti smjernicu iz planskog dokumenta, kao i iz aktivnih pravnih normi i pravilnika o poštovanju minimalnih udaljenosti od susjednih parcela koja varira u zavisnosti od blizine susjednih objekata. Podzemnu etažu projektovati isključivo u funkciji parkiranja. Treba voditi računa da zauzetost podzemne etaže omogući sadnju visokog zelenila u parteru kako bi se izbjeglo da kompletno zelenilo bude smješteno u betonske žardinjere. U obradi partera naročito je važno da se obezbijede logične putanje kretanja pješaka i intimnost stanova, nesmetano kretanje osoba s invaliditetom, uz primjenu rampi, ili platformi za savladavanje svih visinskih prepreka. Na lokaciji treba obezbijediti što veći procenat zelenila sa uredjenim parkovskim površinama i mobilijarom.

Lokacija mora imati obezbijedjen kolski pristup sa gradske saobraćajnice u južnom dijelu parcele preko kat.parcela 1191/2 i 1197/20 na koje investitori imaju pravo službenosti.

#### 1.3. Namjena objekta

Na predmetnoj lokaciji je potrebno planirati objekat Kolektivnog stanovanja sa djelatnostima. Objekat podijeliti na podzemni garažni dio, prizemni i spratni stambeni dio. U garažnom dijelu obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, prateći UT uslove, i dovoljan broj parking mjesta za osobe s ograničenom pokretljivošću.

Konfiguracija stanova treba da bude prilagodjena tržištu. Stambeni dio organizovati kroz stambene jedinice različitih tipologija, i to garsonjere, jednosobne, jednoiposobne, dvosobne i dvoiposobne stanove. Stambene jedinice treba da imaju balkone ili lode, a stanove na povučenom spratu organizovati luksuznije sa boljim vizurama, gdje bi se dnevne zone našle neposredno uz terase. Klimatizacija, hladenje će se obezbijediti klima uredjajima, dok se grijanje predviđa internim sistemom grijanja sa radijatorima i pećima na pelet pa je potrebno predvidjeti dimnjačke kanale i njihovo održavanje.

Za raspodjelu stambenog prostora voditi se aproksimacijom iz donje tabele:

tipologija stambene jedinice	procentualna zastupljenost	prosječna površina
garsonjera	25%	35-40m <sup>2</sup>
jednosoban stan	35%	45-50m <sup>2</sup>
jedoiposoban stan	10%	55-60m <sup>2</sup>
dvosoban stan	20%	65-70m <sup>2</sup>
dvoiposoban stan	10%	75-80m <sup>2</sup>

#### 1.4. Osnovni zahtjev za objekat

Projekat planiranog objekta, odnosno primijenjena tehnička i tehnološka rješenja i gradjevinski proizvodi koji se ugrađuju, moraju obezbijediti ispunjavanje osnovnih zahtjeva za objekat.

Osnovni zahtjevi za objekat su zahtjevi koje objekat mora da ispunjava u toku gradjenja i upotrebe, a kojima se obezbjeduje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog dijela.

Shodno važećim propisima, osnovni zahtjevi za objekat su:

- 1) mehanička otpornost i stabilnost,
- 2) zaštita u slučaju požara,
- 3) higijena, zdravlje ljudi i zaštita životne sredine,
- 4) bezbjednost i pristupačnost pri upotrebi, a posebno bezbjednost i pristupačnost osoba sa invaliditetom,
- 5) zaštita od buke,
- 6) ekonomično korišćenje energije i čuvanje toplote,
- 7) održivo korišćenje prirodnih resursa.

Makro lokacija objekta, zahtijeva da objekat ostane lako uočljiv, kako u postojećem ambijentu, tako i u nekom budućem. S tim u vezi nastojati da se objekat pozicionira na način da ga ne zaklanjaju postojeći i planirani susjedni objekti, objekat izložiti što više saobraćajnici, i sa te strane postaviti glavnu fasadu.

#### 1.5. Arhitektonsko oblikovanje objekta

Poželjno je da arhitektonika objekta bude svedena i kubistička, a ekonomična za izradu. Arhitektura treba da naglasi karakter objekta, i da ga učini atraktivnim kao buduće mjesto stanovanja. Koristiti savremene materijale dostupne na tržištu. Arhitekturu objekta predvidjeti u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i savremenom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora, i moderne estetike, karakteristične za trenutne trendove okruženja po pitanju arhitekture. Boje za termoizolacione fasade usaglasiti s Investitorom.

## 1.6. Konstrukcija objekta

Konstrukcija objekta opredjeljuje arhitektonsko rješenje. Treba voditi računa da usvojeni koncept idejnog rješenja daje mogućnost projektovanja optimalne konstrukcije u fazi glavnog projekta kako ne bi došlo do eventualnih izmjena u izgledu i funkciji objekta.

## 2. INSTALACIJE I OPREMA

Projektovane instalacije i oprema moraju biti usaglašeni sa ukupnom koncepcijom objekta i medjusobno usaglašene u jedinstvenu funkcionalnu cjelinu, odnosno tehničku i tehnološku infrastrukturu objekta.

U dijelu idejnog rješenja treba planirati potrebne površine i prostorije za instalacije, opremu, tehničke i tehnološke sisteme, a prema tehničkim uslovima, važećim zakonima i podzakonskim aktima, tehničkim propisima i standardima.

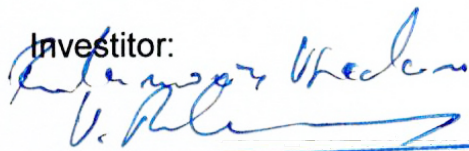
## VRSTA I SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Shodno namjeni planiranog objekta a u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekta (Sl.list CG br. 44/18 i 43/19).

Za izgradnju planiranog objekta je neophodno pristupiti izradi sljedeće tehničke dokumentacije i podloga:

- a. podloge
  1. Geodetske podloge uradjene ad strane ovlašćene geodestke organizacije
  2. Elaborat parcelacije po planskom dokumentu ovjeren od strane organa uprave nadležnog za poslove katastra
  3. Elaborat o istraživanjima geotehničkih karakteristika terena
  
- b. idejno rješenje
  1. Idejno rješenje arhitektonskog projekta

Berane 16.01.2026

Investitor:  
  


## TEHNIČKI OPIS

Uz IDEJNI PROJEKAT STAMBENO POSLOVNOG OBJEKTA

na kp 1197/18, 1197/20 ii 1191/2, koje su sastavni dio UP 9 u zahvatu DUP-a "Agropolimlje",- Berane

### 1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

---

Izrada idejnog rješenja stambeno poslovnog objekta, na lokaciji za gradnju koju čine K.P. 1197/18, 1197/20 i 1191/2 koje su dijelovi UP 9 ( čine je dijelovi kat. par. 1191, 1194, 1197 i 1198 ) u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Agropolimlje" KO Berane ( Sl. List Crne Gore opštinski propisi broj 16/11 ) vrši se na osnovu sljedećih dokumenata:

- Urbanističko tehničkih uslova br. 04-332/26-547/12 od 18.02.2026 godine izdatih od strane Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine,
- Geodetske podloge izrađene od strane "KP PREMJer" d.o.o. Berane,
- Projektnog zadatka investitora,
- Tumačenje DUP-a "Agropolimlje" od strane obrađivača DUP-a, od 14. 1. 2026 god.

Trajna službenost prilaza obezbijeđena je za kat. par. 1197/20 i 1191/2, koje su u vlasništvu susjeda, a koje su sastavni dio izdatih urbanističko tehničkih uslova.

Površina ovih parcela je isključena iz obračuna urbanističkih parametara ovog projekta obzirom da investitor nije vlasnik istih, već da se preko njih vrši samo priključenje na saobraćajnicu.

### 2. OPIS LOKACIJE OBJEKTA

---

Projektovani objekat planiran je na na kat.parceli 1197/18 koja je sastavni dio UP 9, KO Berane u zahvatu Izmjena i dopuna DUP-a "Agropolimlje". Objekat se nalazi u blizini stambeno poslovnih i poslovnih sadržaja u okviru zatečene urbane matrice.

Nevedena parcela nalazi se na prosječnoj visini 673.50 mnm. Teren je uglavnom ravan, betoniran, a na njemu se nalaze dotrajali prizemni objekti, koji će se rušiti prije nego se pristupi gradnji novog objekta. Prilaz lokaciji ostvaruje se preko buduće interne saobraćajnice - puta koji se nadovezuje na primarnu gradsku saobraćajnicu ( ul Dušana Vujoševića ) na južnoj strani lokacije.



Slika 1: Širi situacioni prikaz lokacije ( izvor: Geoportal Uprave za imovinu i katastar Crne Gore, 2024 )

### 3. PREGLED PLANIRANIH I OSTVARENIH URBANISTIČKIH PARAMETARA

parametri za UP 9 kat.parc. 1197/18	zadati parametri prema UTU-ma	parametri ostvoreni Idejnim Rješenjem
površina lokacije	1521.68 m <sup>2</sup>	1521.68 m <sup>2</sup>
indeks zauzetosti	0.5	0.43
indeks izgrađenosti	2.5	2.37
Spratnost	Po+P+3+Pk	Po+P+3+Ps
zauzetost	674.50 m <sup>2</sup>	578.69 m <sup>2</sup>
BRGP	3804.20 m <sup>2</sup>	3613.90 m <sup>2</sup>
broj P.M.	1 P.M./stan; 70m <sup>2</sup> /djelatnosti	50 P.M.
minimalna udaljenost objekta od susjednih parcela je 2.0m minimalna udaljenost objekta ispod nivoa terena od susjednih parcela je 1.0m		

Tabela 1. urbanistički parametri

Na osnovu pregleda ostvarenih urbanističkih parametara jasno se zaključuje da su svi u granicama propisanih vrijednosti UT uslovima.

U objektu je projektovano 44 stambene jedinice različite tipologije ( Tabela 2 ) takodje i jedan poslovni prostor površine 268.00 m<sup>2</sup>. U skladu sa UT uslovima podrumaska etaža je u primarnoj funkciji garažiranja vozila. Potreban broj parking mjesta je proizišao iz normativa da je potrebno obezbediti 1 parking mjesto po stambenoj jedinici odnosno 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora. iz čega proizilazi 44 stambene jedinice x 1 PM + 268 m<sup>2</sup> / 70 = 44 + 4 = 48 parking mjesta. Idejnim rješenjem ostvareno je 38 parking mjesta u podzemnoj garaži i 12 parking mjesta na parteru, što ukupno iznosi 50 parking mjesta. Od ukupnog broja parking mjesta ostvareno je 6 parking mjesta za osobe sa otežanim kretanjem, što procentualno iznosi 12%.

### 4. FUNKCIONALNO RJEŠENJE, KONCEPT I OBLIKOVANJE

U analizi šire lokacije primjećuju se raznovrsni arhitektonski objekti, različitih tipologija i oblikovnih karakteristika. Projektovani objekat, pretežno stambeni, treba da se svojim arhitektonskim izrazom uklopi sa srodnim objektima u okruženju.

Objekat je slobodnostojeći, spratnosti Po+P+3+Ps, bruto građevinske površine 3613.90, m<sup>2</sup>, ne računajući površinu podruma ( prema UTU ).

U UT uslovima navodi se spratnost objekta P+3+Pk, kao i kvalifikacija 5 nadzemnih etaža.

Na osnovu iskustva investitora, na lokaciji u neposrednoj blizini, gdje je izveo stambeni objekat sa potkrovljem, došli smo do zaključka da potkrovlje sa visinom nadzidka od 1.60 m na građevinskoj liniji, komplikuje gradnju, smanjuje iskoristivost i funkcionalnost rubnih prostora na etaži, da se pritom ne ostvaruje smanjenje ukupnog broja korisnika, i da se zadatom visinom nadzidka unutrašnje površine takvih stanova ne umanjuju, stoga ne utiču na zadate urbanističke parametre.

U postupku projektovanja povlačenjem dijelova gabarita završne etaže iza građevinske linije, a zadržavanjem pune visine prostora unutar stanova dobijeno je uskladjeno rješenje sa UT uslovima a izbjegnuti su nedostaci koji su navedeni. Usled uvlačenja dijelova gabarita objekat se vizuelno sužava na najvišoj etaži, deluje olakšano čemu doprinosi spuštene horizontalni vijenac po obodu objekta.

Na ovu temu konsultovali smo i obrađivača DUP "Agropolimje" i prilažemo i njihovo tumačenje koje ne odbacuje ovakav stav u projektovanju.

U skladu s urbanističko-tehničkim uslovima i projektnim zadatkom, razvijen je koncept kolektivnog stanovanja, sa poslovnim prostorom u prizemlju i prodromskom etažom za parkiranje vozila.

Prizemlje je projektovano na dva nivoa sa denivelacijom koja iznosi 82 cm. Na nižem dijelu prizemlja projektovan je poslovni prostor sa direktnim pristupom sa partera, dok se na uzdignutom dijelu nalaze stambene jedinice. Projektovanjem punih parapata terasa stambenih jedinica u zbiru sa denivelacijom postignuta je fizička i vizuelna barijera između stambenog prostora i partera objekta.

Apsolutna visinska kota stambenog dijela prizemlja je 674.64 mm. dok je dio namjenjen poslovanju i parter na apsolutnoj koti 673.82 mm.

Pristup stambenom ulaznom holu objekta ostvaruje se preko spoljnog stepeništa i liftom koji povezuje podrumsku etažu sa nadzemnim dijelovima objekta.

Stambene jedinice se nalaze na nadzemnim etažama objekta. Kapaciteti i tipologija su navedeni u tabeli:

STRUKTURA stambenih jedinica	garsonjera	jednosobni stanovi	jednoiposobni stanovi	dvosobni stanovi	dvoiposobni stanovi
Prizemlje	2	2	0	1	0
I Sprat	2	4	1	2	1
II Sprat	2	4	1	2	1
III Sprat	2	4	1	2	1
Povučeni sprat	3	1	1	3	1
Ukupno	11 / 25%	15 / 34%	4 / 9%	10 / 23%	4 / 9%
UKUPAN broj stambenih jedinica	44 stambene jedinice				

Tabela 2: Broj i tipologija stambenih jedinica

Planskim dokumentom je obezbeđen saobraćajni i pješački pristup lokaciji. Pristup lokaciji odvija se preko katastarskih parcela 1197/20 ii 1191/2 KO Berane na koje investitor ima trajno pravo službenosti što je prikazano kroz priloženu dokumentaciju ( list nepokretnosti ). Shodno tome položaj kolovozna rampe i pješački pristup objektu nameće se logikom najkraće putanje sa istočne strane parcele.

Položaj objekta na parceli i definisani kolski i pješački ulaz nameće jasne zone i tokove kretanja.

Zelenilo je organizovano na slobodnim nezauzetim površinama kao i uz pristupne površine na parteru. Planirani su zasadi autohtonih vrsta niskog žbunastog rastinja i visokog zelenila u skladu sa klimatskim uslovima lokacije. Površina terena planirana za ozelenjavanje iznosi 323.09m<sup>2</sup> a to iznosi približno 21% od ukupne površine parcele.

## 5. MATERIJALIZACIJA







Slijedeći parametre i smjernica planske dokumentacije, u tretmanu fasada objekta i parternih struktura su odabrani materijali i tonovi iz neutralnog spektra, prisutni na lokaciji i u širem okruženju. Ovo se odnosi na uklapanje svijetlih i tamnih tonova fasadnih masa, zarad dinamike i olakšavanja nadzemnih struktura.

Fasada objekata projektovana je u kombinaciji svijetlo tamnih boja na termoizolacionoj fasadi /Demit/, i kamena travertina u povučenom dijelu prizemlja

Krov objekta je kosi viševodni, sa pokrivačem od termoizolacionog aluminijumskog sendvič panela na metalnoj podkonstrukciji.

Fasadna bravarija je od ALU profila sa termoprekidom i ispunom od paket stakla u sistemu 6-12-6 mm. Stakla su niskoemisiona sa niskim solarnim faktorom.

Sva fasadna bravarija opremljena je kvalitetnim okovima. Zaštitne ograde na balkonima i na parteru su izvedene od čeličnih flah profila sa ispunom "balusterima" od punih kružnih profila u istom tonu.

Demit fasada Završni silikonski dekorativni malter svijetli ton	RAL 9110	
Demit fasada Završni silikonski dekorativni malter svijetli ton	RAL 7016	
Kamena obloga travertin slog: uske ploče slagane sa naglašenom horiz. fugom		
Krovni sendvič termoizolacioni panel debljine 10cm.	RAL 9002	
Ograde / horizontale i stubovi ograde: flah ispuna: vertikalne Φ 12mm	RAL 7021	
Aluminijumska bravarija profili sa termoprekidom	RAL 7021	

## 6. OPIS KONSTRUKCIJE

---

Teren je uslovno stabilan za gradnju. Predmetna lokacija spada u zonu sa osnovnim stepenom seizmičkog intenziteta od VIII MCS skale.

Konstrukciju objekta čine AB stubovi, AB zidna platna i AB konstruktivne grede različitih dimenzija postavljene u poprečnom i podužnom pravcu objekta. Medjuspratne tavanice su pune armirano betonske ploče, debljine 16cm.

Armirano betonska platna su projektovana u širini zidova, različite dužine marke betona MB30.

Sva građevinska opterećenja prenose se na tlo preko armirano betonskih temeljnih greda, temeljnih stopa i temeljnih ploča. Podna ploča na tlu se izvodi na dobro nabijenom šljunčanom tamponu, preko kojeg se nanosi sloj libažnog sloja sitnozrnog betona i podne hidroizolacije.

Krov je projektovan kao viševodni kosi krov sa pokrivačem od termoizolacionog sendvič panela na metalnoj podkonstrukciji.

## 7. UREDJENJE TERENA

---

Sa pristupne saobraćajnice odvaja se dio sa parkinzima na parteru, za parkiranje vozila pod uglom od 90°. Na ulicu se nadovezuje kolovozna rampa do garaže u podrumu. Pristupna pješačka staza, ima oblogu od prirodnog kamena na betonskoj podlozi. Sa nje se ulazi bez fizičke barijere u poslovni prostor, i dalje do stepeništa i ulaznog trijema objekta. Na stepeništu je predviđena platforma za pristup objektu osobama smanjene pokretljivosti.

Neposredno uz objekat i na nadkrivenom dijelu rampe formirane su žardinjere za nisko zelenilo i žbunasto rastinje. Ozelenjavanje je predviđeno oko objekta na slobodnoj površini parcele uz primjenu autohtonih vrsta niskog, srednjeg i visokog rastinja. Po obimu objekta predviđena je staza od kamenog oblutka na sloju šljunka u travnatoj površini.

Mobilijar koji se koristi oko objekta treba da bude usklađen sa paletom primjenjenih boja.

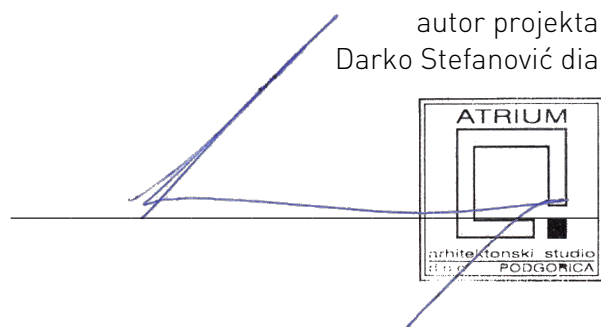
Nije dozvoljena upotreba bilo kakvih proizvoda koji nijesu usaglašeni sa arhitektonskim rješenjem objekata, kao npr. tende, pergole i sl. Ukoliko se iskaže potreba za njima neophodno je konsultovati projektanta radi usklađivanja sa idejnim rješenjem objekta.

## 8. INSTALACIJE U OBJEKTU

---

Objekat je opremljen elektroinstalacijama jake i slabe struje, instalacijama vodovoda i kanalizacije kao i termotehničkim instalacijama koje će biti obradjene posebnim projektima i opisima, a na osnovu uslova koje izdaju nadležna komunalna gradska preduzeća i prema važećim zakonskim propisima. U podrumskoj etaži je predviđen stabilni sistem za gašenje požara kao i sistem za ventilaciju i odimljavanje prostora.

autor projekta  
Darko Stefanović dia

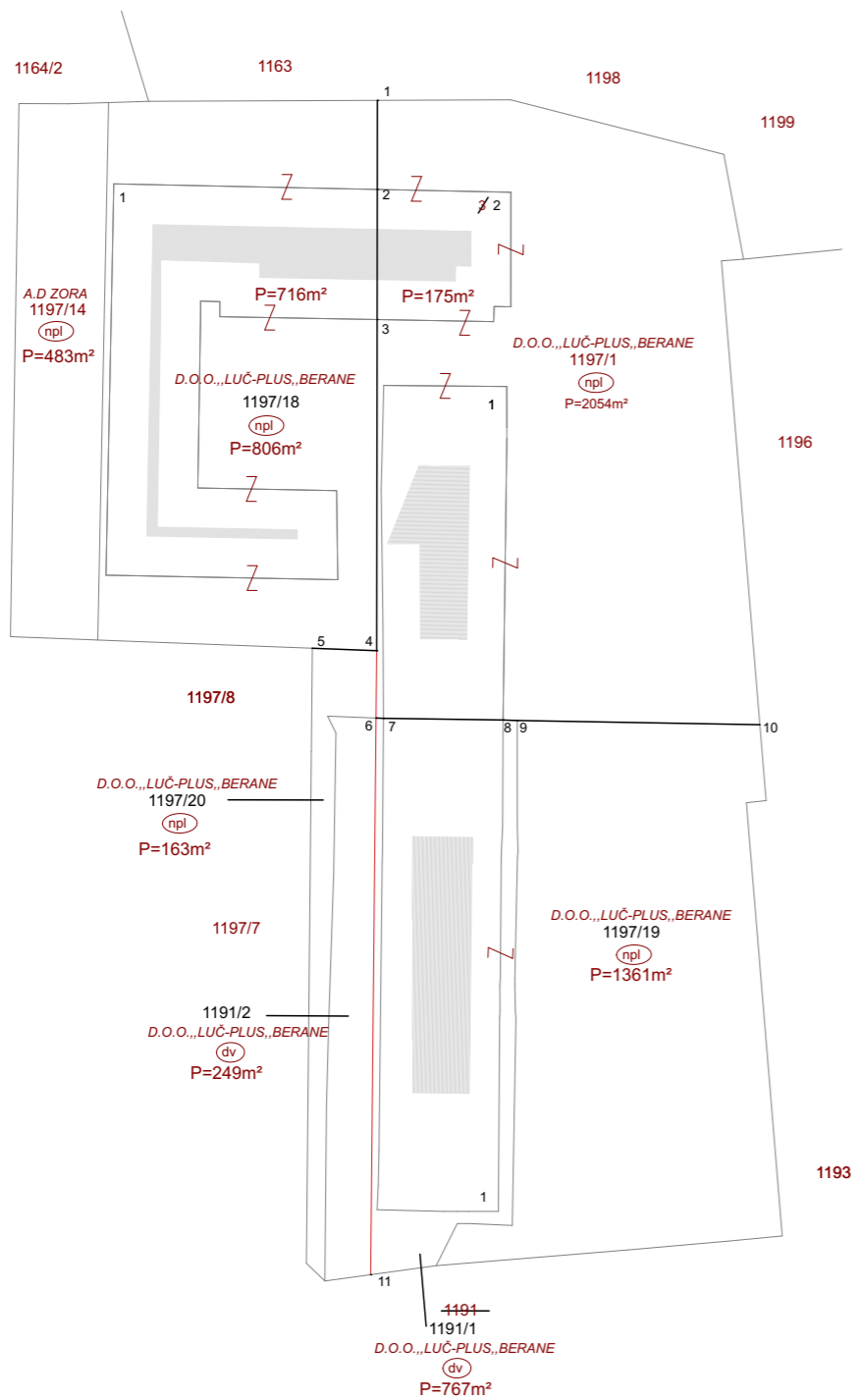


The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Darko Stefanović dia'. To the right of the signature is a square logo for the architectural studio 'ATRIUM'. The logo contains the text 'arhitektonski studio' and 'PODGORICA' at the bottom, with a stylized graphic of a square within a square.

### 3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Crna Gora  
Uprava za nekretnine  
Područna jedinica: Berane  
Opština: Berane  
Katastarska opština: Berane

SKICA ODRŽAVANJA KATASTRA NEPOKRETNOSTI  
R ≈ 1: 750



Ovjerava:

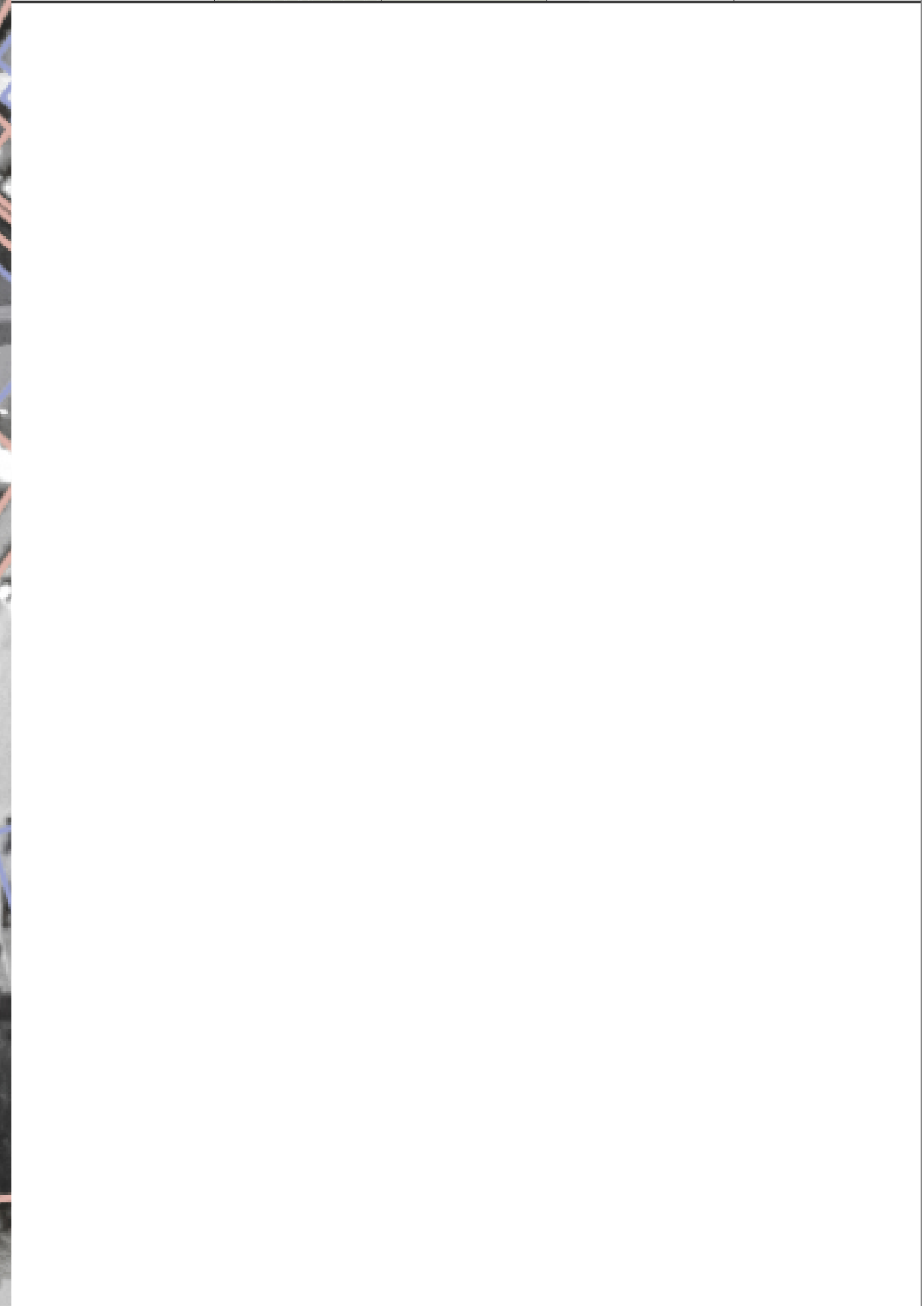
Ovlašćena geodetska organizacija:  
"GEO-LUX" d.o.o. Berane  
Licenca br: 01-012/23-25105/2 od 22.12.2023. g.  
Snimio dana: 05.09.2025. g.  
Babić Novak, master inž. geodezije  
Ovlašćenje br. 01-012/25-2563/3 od 09.05.2025. g.



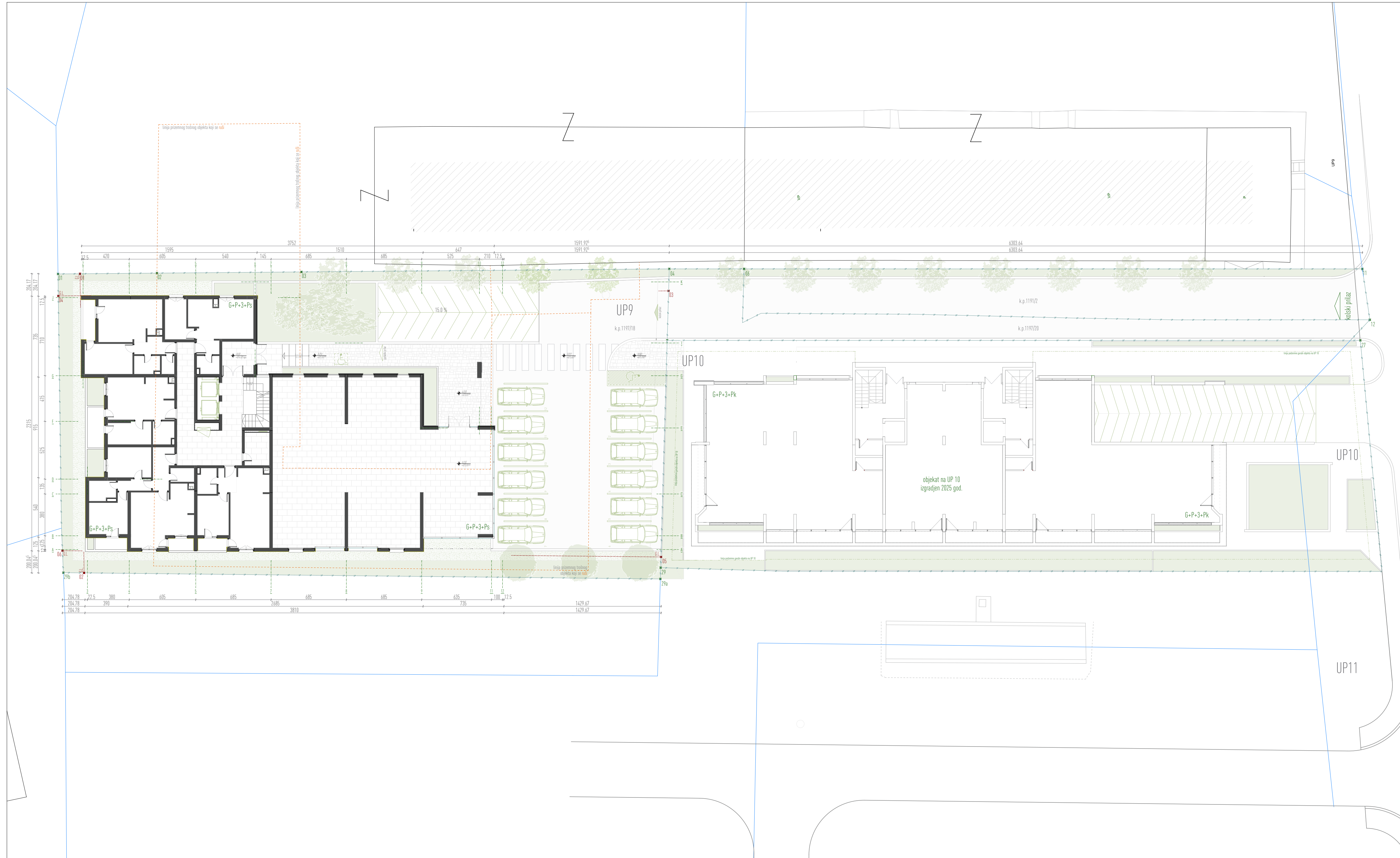
Investitor:		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
Objekat:		STAMBENO POSLOVNI Objekat	
Lokacija:		KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
Autori projekta:		Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	
Vodeći projektant:		Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	
Vrsta teh. dokumentacije:		IDEJNO RJEŠENJE	
Oznaka projekta:		SPOUP9/Ba	
Odgovorni projektant:		Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	
Dio teh. dokumentacije:		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Razmjera:		R = 1:750	
Saradnik:		prilog: GEODETSKA PODLOGA	
br. priloga: 01		br. strane:	
Datum izrade:		m.p. datum revizije: m.p.	
mart 2026			



LEGENDA		oznaka, simbol i materijala	
	Oznaka za SJEVER		mermerne ploče
	asfalt		prirodni rječni kamen / oblutak
	zelenilo		zelenilo
	stambeni ulaz u objekat		kolski prilaz objektu



 arhitektonski studio / Podgorica		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekt: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta tehni. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
redovni projekat: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
odgovorni projekat: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta tehni. dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
datum izdaje: mart 2026		mjerilo: R = 1:500	
datum izdaje:		broj listova: 02	

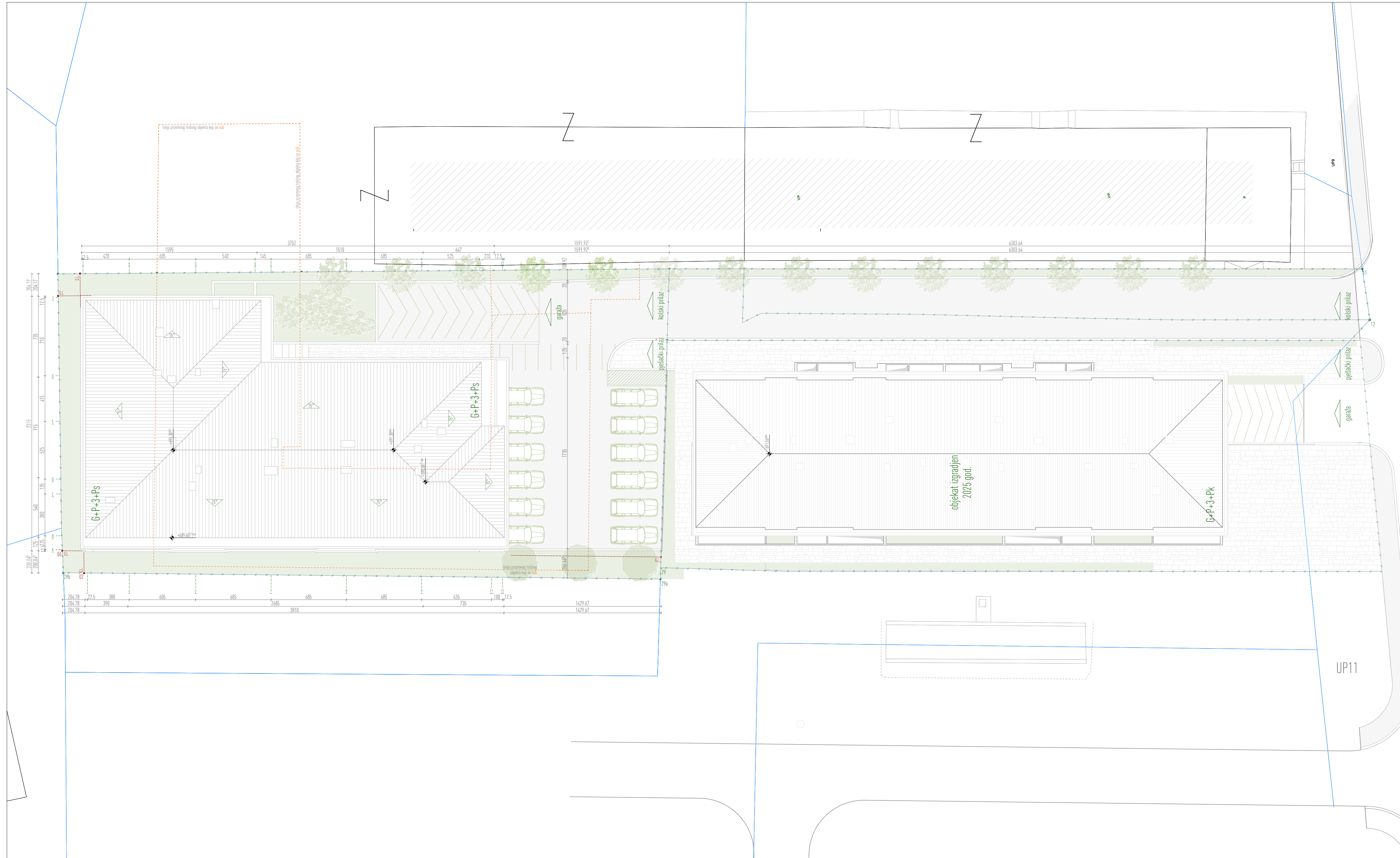


LEGENDA	oznaka, simbola i materijala	mermerne ploče	asfalt	Granična urbanističke parcele
 Oznaka za SJEVER	 prirodni rječni kamen / obložak	 zelenilo	 stambeni ulaz u objekat	 Granična urbanističke parcele
	 asfalt	 zelenilo	 stambeni ulaz u objekat	 Granična urbanističke parcele
			 kolski prilaz objektu	 Gradjevinska linija prema UT uslovima

KOORDINATE tačaka urbanističke parcele		
#	Y	X
01	4745450.21	7407910.49
02	4745441.22	7407910.48
03	4745428.07	7407910.46
04	4745394.62	7407910.42
05	4745394.87	7407903.92
06	4745387.82	7407910.35
11	4745331.59	7407909.81
12	4745330.95	7407905.18
27	4745331.83	7407903.32
29	4745395.66	7407883.26
29a	4745395.70	7407882.24
29b	4745449.99	7407883.33

KOORDINATE tačaka gradjevinske linije		
#	X	Y
01	7407910.49	4745448.21
02	7407883.29	4745448.10
03	7407908.42	4745394.70
04	7407908.42	4745450.21
05	7407884.24	4745395.61
06	7407885.33	4745450.05

		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta i nivo dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
redni projekat: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
odgovorni projekat: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		nivo dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
datum izdaja: mart 2026		mjerilo: R = 1:200	
		broj stanova: 03	

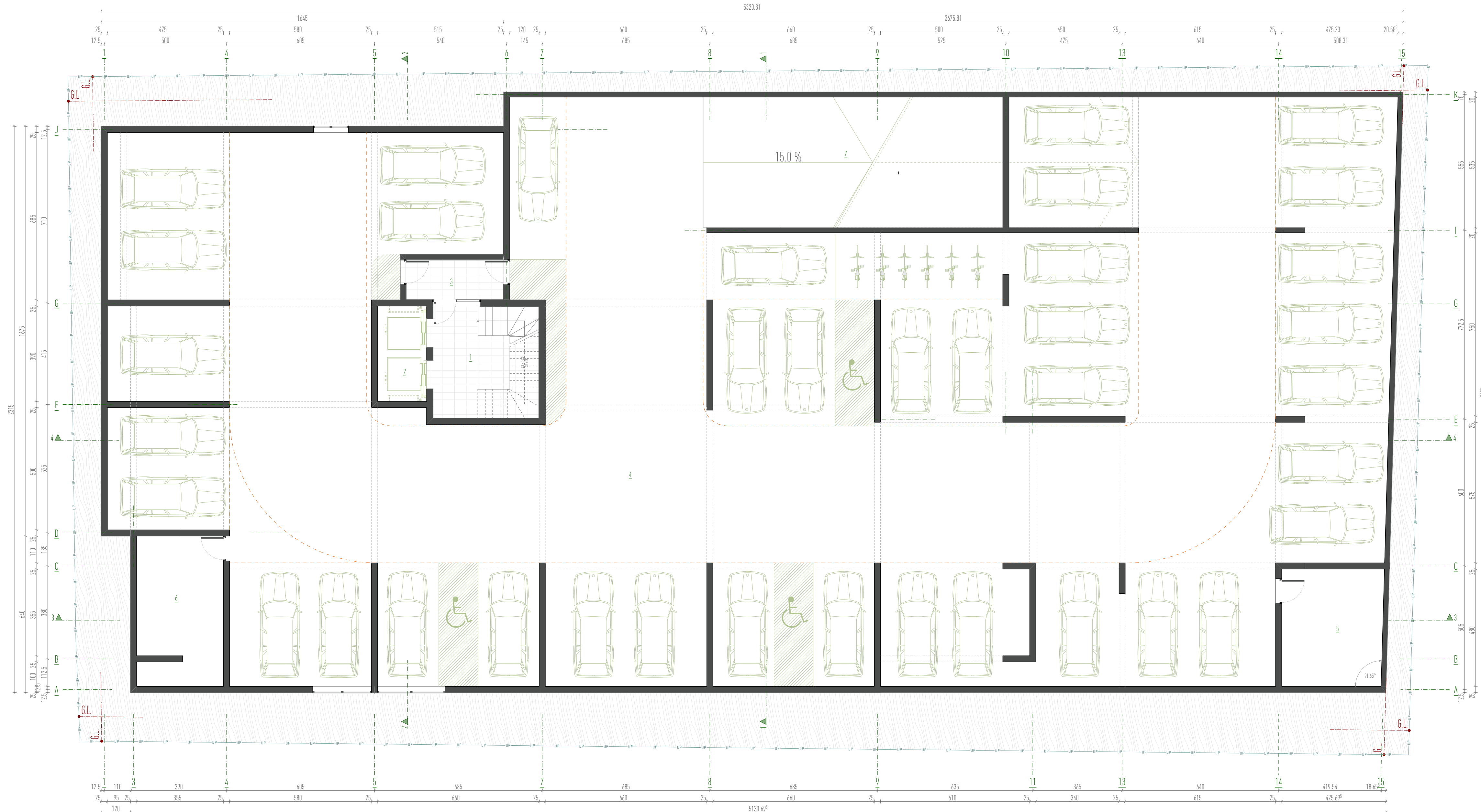


LEGENDA	oznaka, simbol i materijala	mermerne ploče	asfalt	Granična urbanističke parcele
 Oznaka za SJEVER	 prirodni rječni kamen / obložak	 zelenilo	 stambeni ulaz u objekat	 Granična urbanističke parcele
	 zelenilo	 stambeni ulaz u objekat	 Granična urbanističke parcele	 Gradijevinska linija prema UT uslovima
			 kolski prilaz objektu	

KOORDINATE tačaka urbanističke parcele		
#	Y	X
01	4745450.21	7407910.49
02	4745441.22	7407910.48
03	4745428.07	7407910.46
04	4745394.62	7407910.42
05	4745394.87	7407903.92
06	4745387.82	7407910.35
11	4745331.59	7407909.81
12	4745330.95	7407905.18
27	4745331.83	7407903.32
29	4745395.66	7407883.26
29a	4745395.70	7407882.24
29b	4745449.99	7407883.33

KOORDINATE tačaka gradjevinske linije		
#	X	Y
01	7407910.49	4745448.21
02	7407883.29	4745448.10
03	7407908.42	4745394.70
04	7407908.49	4745450.21
05	7407884.24	4745395.61
06	7407885.33	4745450.05

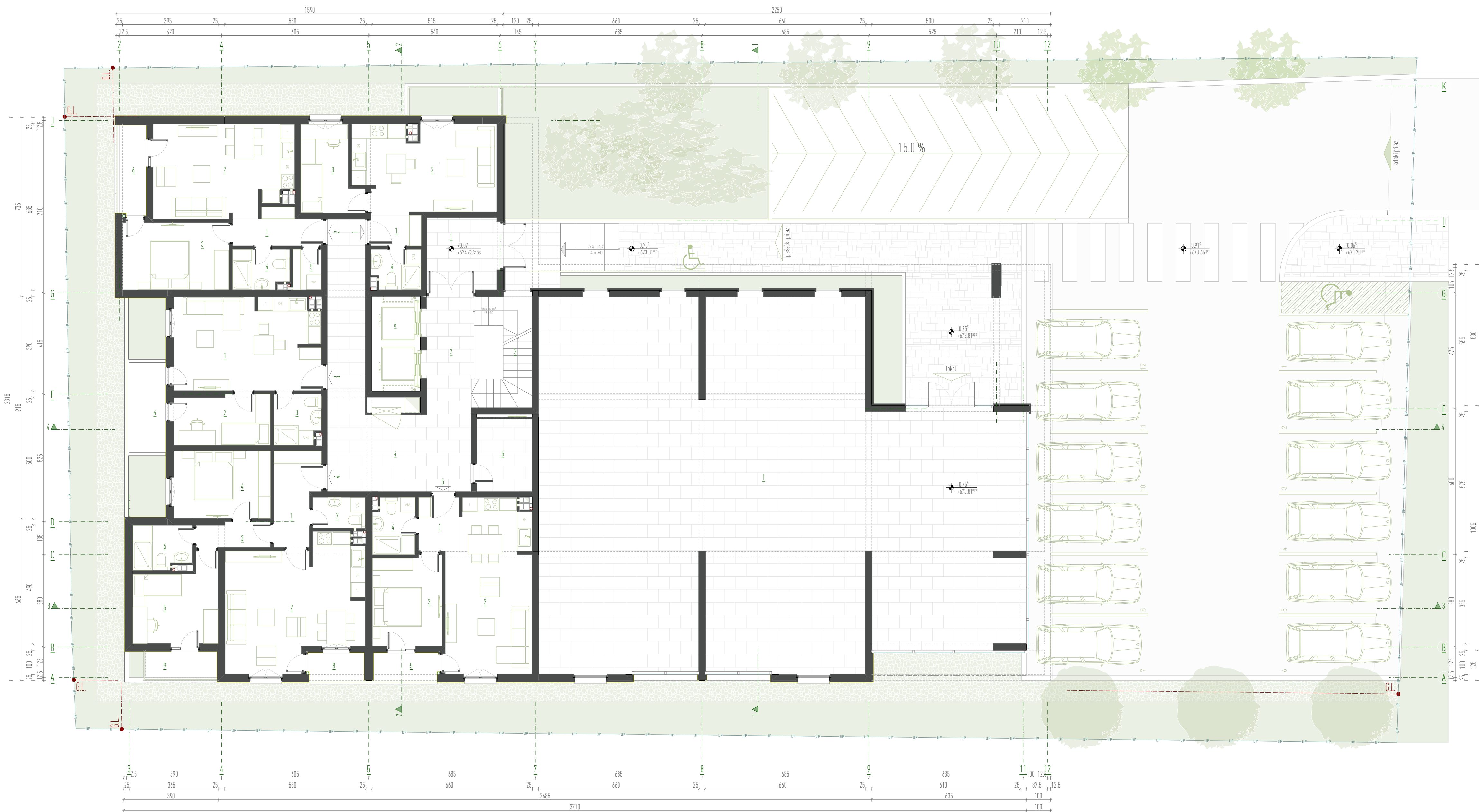
		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		mesto izrade dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
vodilac projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta i nivo dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
verzija:		mjerilo: R = 1:200	
datum izrade: mart 2026		naziv stanje: SITUACIJA na nivou krova	
m. št.		m. št.	



LEGENDA oznaka, simbola i materijala	mermerne ploče	asfalt	Granica urbanističke parcele	UP 17	UP 18
	prirodni rječni kamen / obložak	zelenilo	Gradjevinska linija prema UT uslovima	G.L.	
Oznaka za SJEVER			stambeni ulaz u objekat	kolski prilaz objektu	

BILANS POVRŠINA		površina / m <sup>2</sup>
garaža / parking prostor		1122.43
tehnički prostori		41.18
zajednički prostori		33.83
<b>NETO</b>		<b>1197.44</b>
<b>BRUTO</b>		<b>1266.89</b>

		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: <b>STAMBENO POSLOVNI Objekat</b>	lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	vrsta tehni. dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	oznaka projekta: <b>SPOUP9/Ba</b>
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	voditelj projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta tehni. dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	mjerilo: <b>R = 1:100</b>
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	saradnik: Osnova PODRUMA	broj priloga: <b>05</b>	broj strana: m.đ.
datum izdaja: mart 2026	m.p.	datum revizije:	m.đ.



LEGENDA oznaka, simbola i materijala	mermerne ploče	asfalt	Granica urbanističke parcele	UP 17	UP 18
	prirodni rječni kamen / obložak	zelenilo	Gradivinska linija prema UT uslovima	G.L.	
Oznaka za SJEVER			stambeni ulaz u objekat	kolski prilaz objektu	

BILANS POVRŠINA		površina / m <sup>2</sup>
lokal br.1		268.00
stan br.1 / garsonjera		33.93
stan br.2 / jednosbni		46.98
stan br.3 / garsonjera		40.39
stan br.4 / dvosbni		71.36
stan br.5 / jednosbni		45.09
zajednički prostori		71.85
<b>NETO</b>		<b>577.60</b>
<b>BRUTO</b>		<b>669.10</b>

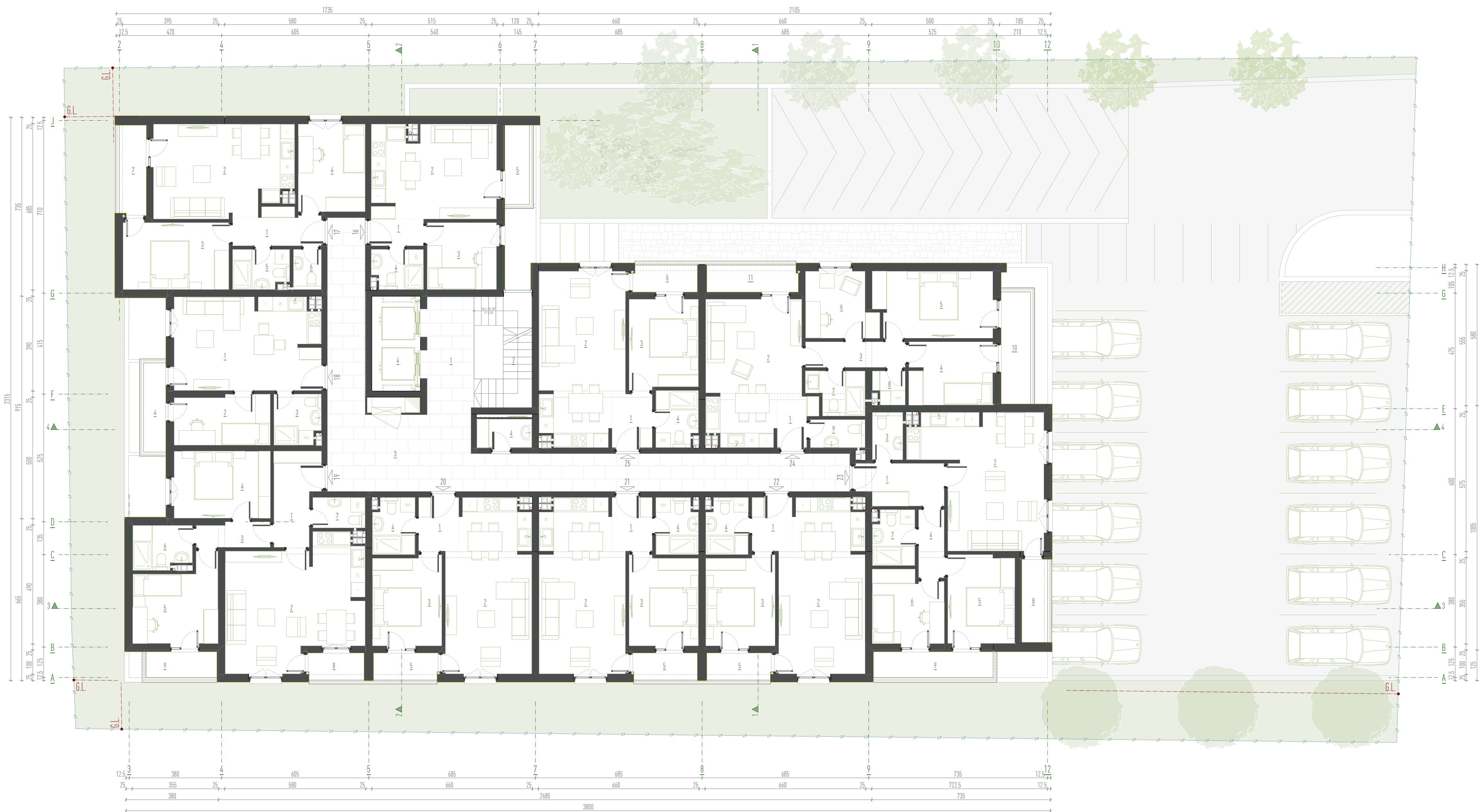
		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul.Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat:	STAMBENO POSLOVNI Objekat	lokacija:	KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE
autor projekta:	Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta tehni. dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
velič. projekta:	Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	osnovna projekta:	SPOUP9/Ba
odgovorni projektant:	Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta tehni. dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT
datum izd.	mart 2026	skala:	R = 1:100
		list:	06
		datum revizije:	



LEGENDA	mermerne ploče	asfalt	Granična urbanističke parcele
oznaka, simbola i materijala			17 UP 18
			Gradjevinska linija prema UT uslovima
Oznaka za SJEVER	prirodni rječni kamen / obložak	zelenilo	G.L.
			stambeni ulaz u objekat
			kolski prilaz objektu

BILANS POVRŠINA	površina / m <sup>2</sup>
stan br.6 / garsonjera	37.38
stan br.7 / jednoiposobni	57.89
stan br.8 / garsonjera	38.13
stan br.9 / dvosobni	71.42
stan br.10 / jednosobni	45.09
stan br.11 / jednosobni	45.05
stan br.12 / jednosobni	45.07
stan br.13 / dvosobni	67.97
stan br.14 / dvoiposobni	79.18
stan br.15 / jednosobni	44.81
zajednički prostori	83.61
<b>NETO</b>	<b>615.60</b>
<b>BRUTO</b>	<b>743.22</b>

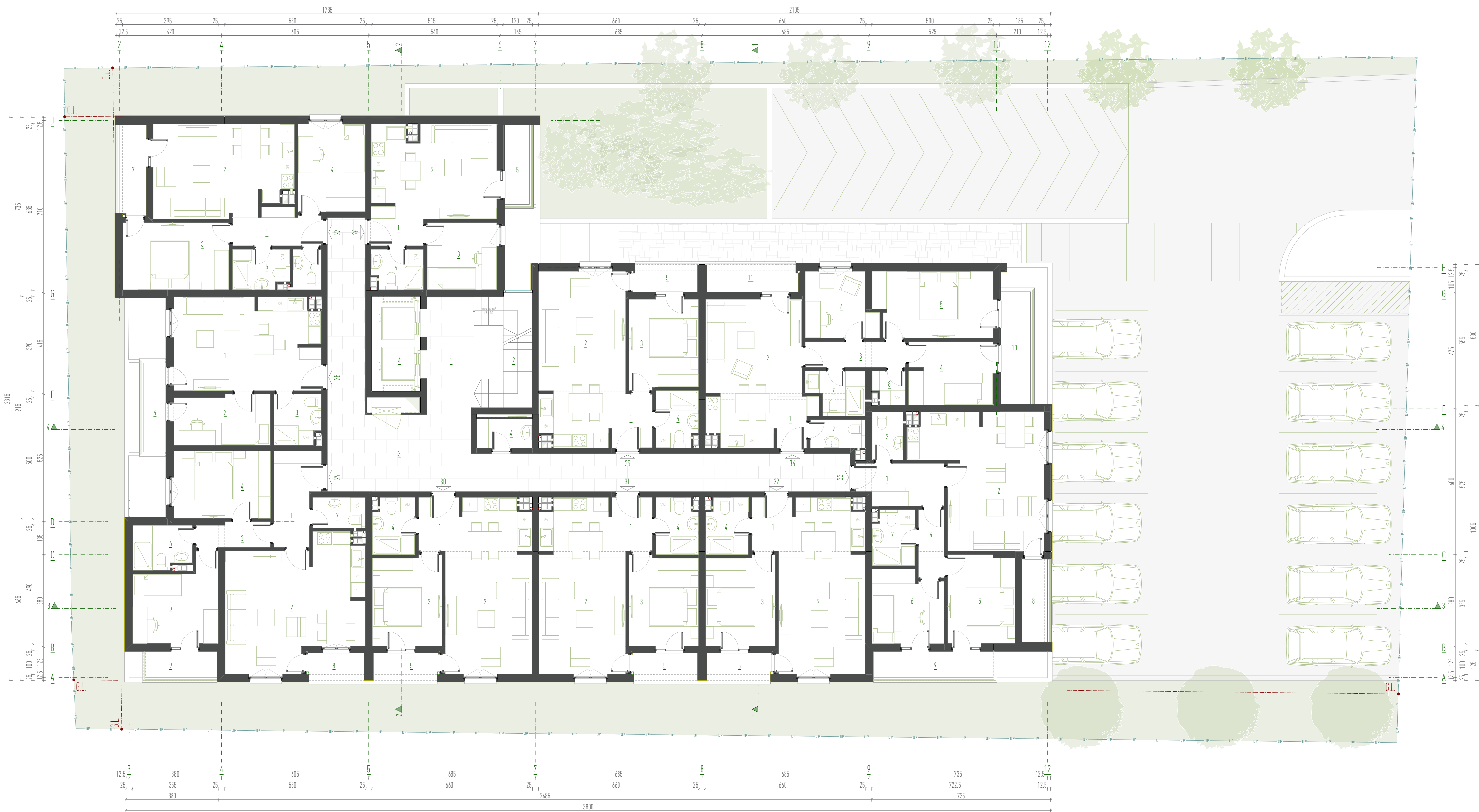
		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul.Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: <b>STAMBENO POSLOVNI Objekat</b>	lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	vrsta tehni. dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	oznaka projekta: <b>SPOUP9/Ba</b>
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	voditelj projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta tehni. dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	mjerilo: <b>R = 1:100</b>
odobrenje projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	sadržaj: <b>Osnova 1 SPRATA</b>	broj strana: <b>07</b>	datum izrade: mart 2026



LEGENDA	mermerne ploče	asfalt	Granična urbanističke parcele
oznaka, simbola i materijala			17 U.P. 18 U.P.
			Gradjevinska linija prema UT uslovima
Oznaka za SJEVER			G.L.
			stambeni ulaz u objekat
			kolski prilaz objektu

BILANS POVRŠINA	površina / m <sup>2</sup>
stan br.16 / garsonjera	36.51
stan br.17 / jednoiposobni	57.89
stan br.18 / garsonjera	38.13
stan br.19 / dvosobni	71.42
stan br.20 / jednosobni	45.09
stan br.21 / jednosobni	45.09
stan br.22 / jednosobni	45.09
stan br.23 / dvosobni	67.97
stan br.24 / dvoiposobni	76.32
stan br.25 / jednosobni	45.07
<b>zajednički prostori</b>	<b>83.61</b>
<b>NETO</b>	<b>612.19</b>
<b>BRUTO</b>	<b>738.85</b>

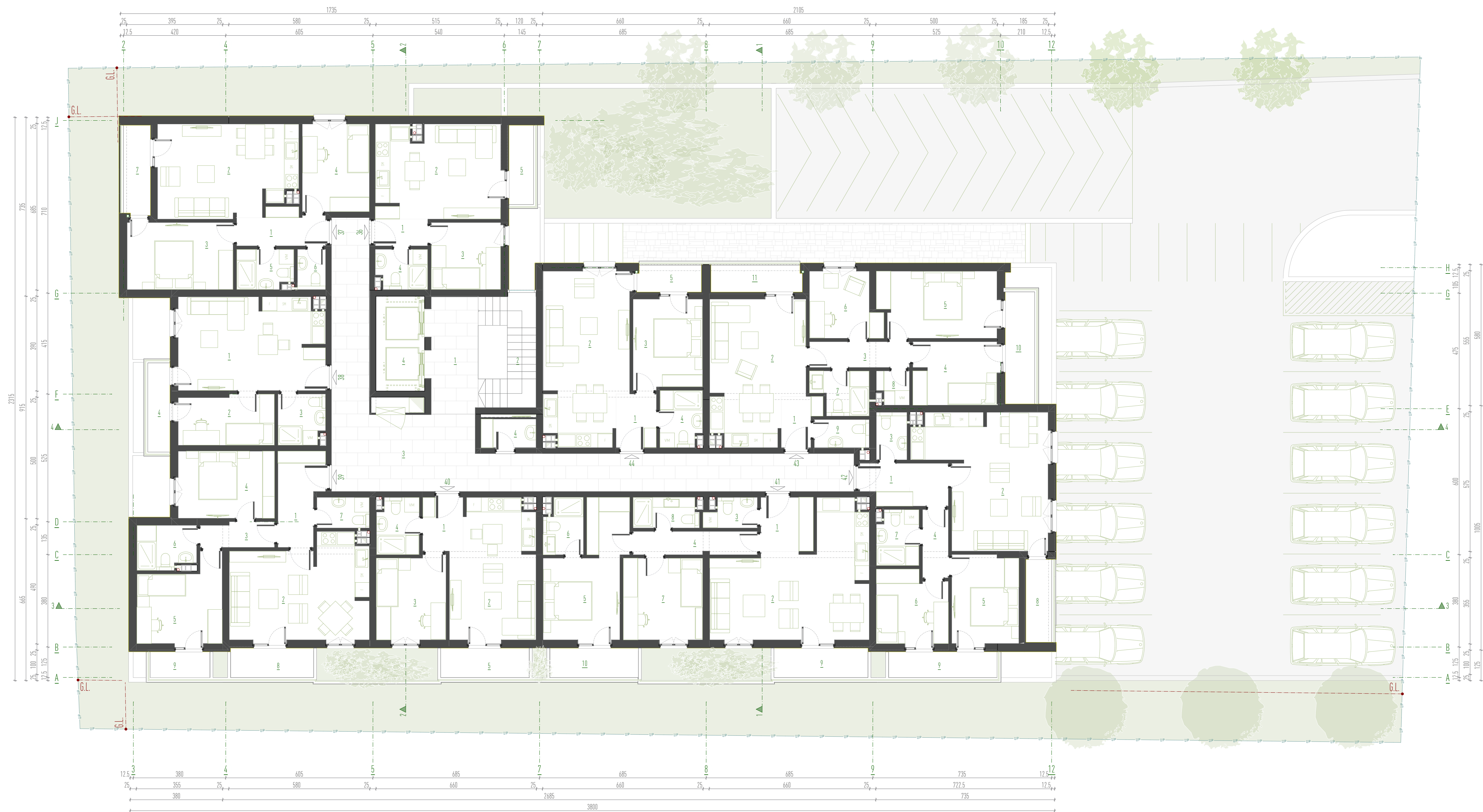
		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul.Dušana Vujoševića, BERANE	
tip objekta:	STAMBENO POSLOVNI Objekat	lokacija:	KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE
autor projekta:	Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta tehni. dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
veličina projekta:	Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	osnovna projekta:	SPOUP9/Ba
odgovorni projektant:	Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta tehni. dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT
osnovak:		skala:	R = 1:100
datum izdaja:	mart 2026	list:	Osnova 2 SPRATA
		list broj:	08



LEGENDA	mermerne ploče	asfalt	Granična urbanističke parcele
oznaka, simbola i materijala			17 U.P. 18
			Gradjevinska linija prema UT uslovima
Oznaka za SJEVER			G.L.
			stambeni ulaz u objekat
			kolski prilaz objektu

BILANS POVRŠINA	površina / m <sup>2</sup>
stan br.26 / garsonjera	36.51
stan br.27 / jednoiposobni	57.89
stan br.28 / garsonjera	38.13
stan br.29 / dvosobni	71.38
stan br.30 / jednosobni	45.09
stan br.31 / jednosobni	45.09
stan br.32 / jednosobni	45.09
stan br.33 / dvosobni	67.97
stan br.34 / dvoiposobni	76.32
stan br.35 / jednosobni	45.07
<b>zajednički prostori</b>	<b>83.61</b>
<b>NETO</b>	<b>612.15</b>
<b>BRUTO</b>	<b>738.85</b>

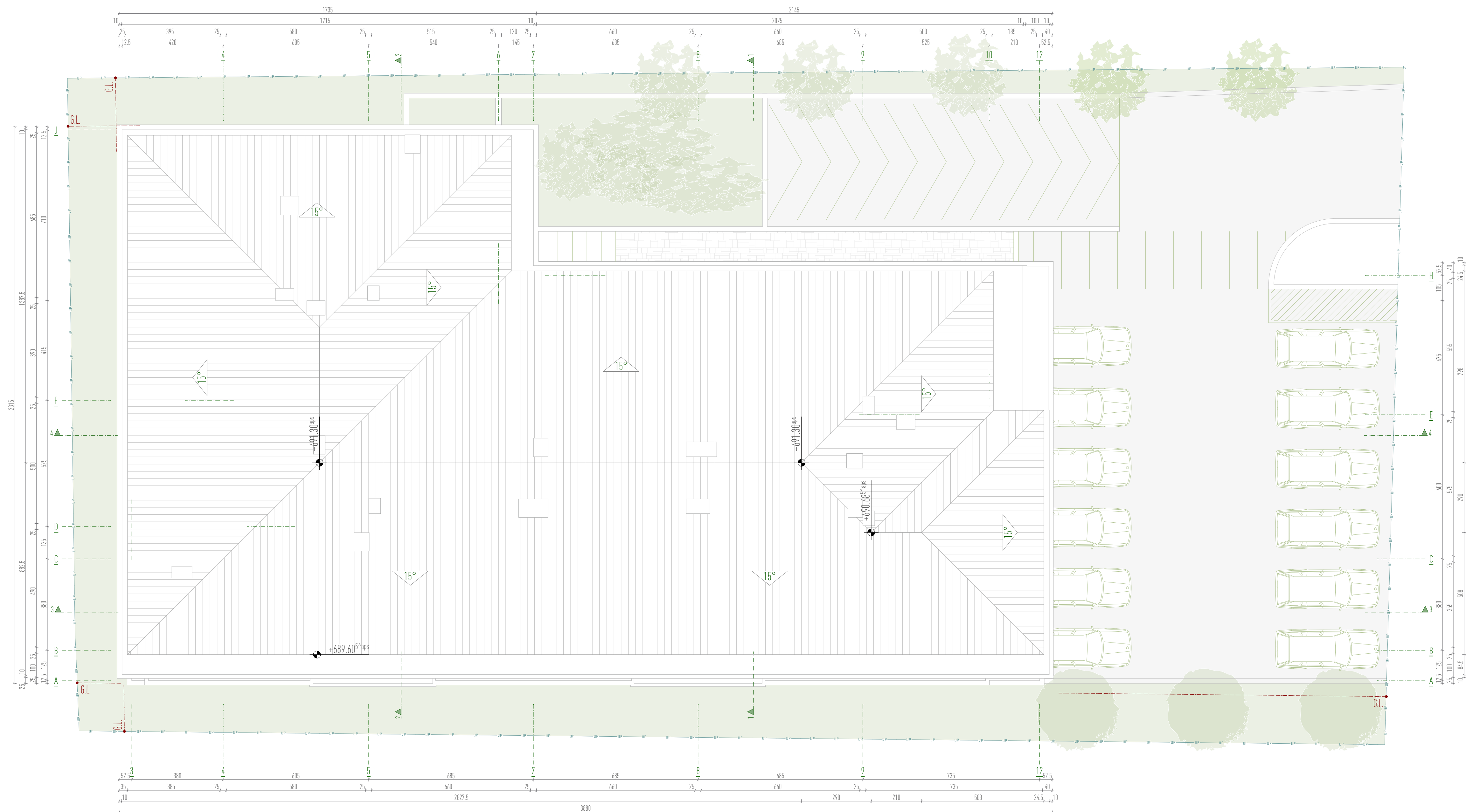
		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: <b>STAMBENO POSLOVNI Objekat</b>	lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	vrsta tehni. dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	oznaka projekta: <b>SPOUP9/Ba</b>
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vodilac projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta tehni. dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	mjerilo: <b>R = 1:100</b>
odobrenje projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	datum izdaja: mart 2026	naziv objekta: <b>Osnova 3 SPRATA</b>	broj stanova: <b>09</b>



LEGENDA		oznaka, simbola i materijala	
	Oznaka za SJEVER		mermerne ploče
	Granična urbanističke parcele		asfalt
	Gradijevinska linija prema UT uslovima		zelenilo
	stambeni ulaz u objekat		kolski prilaz objektu

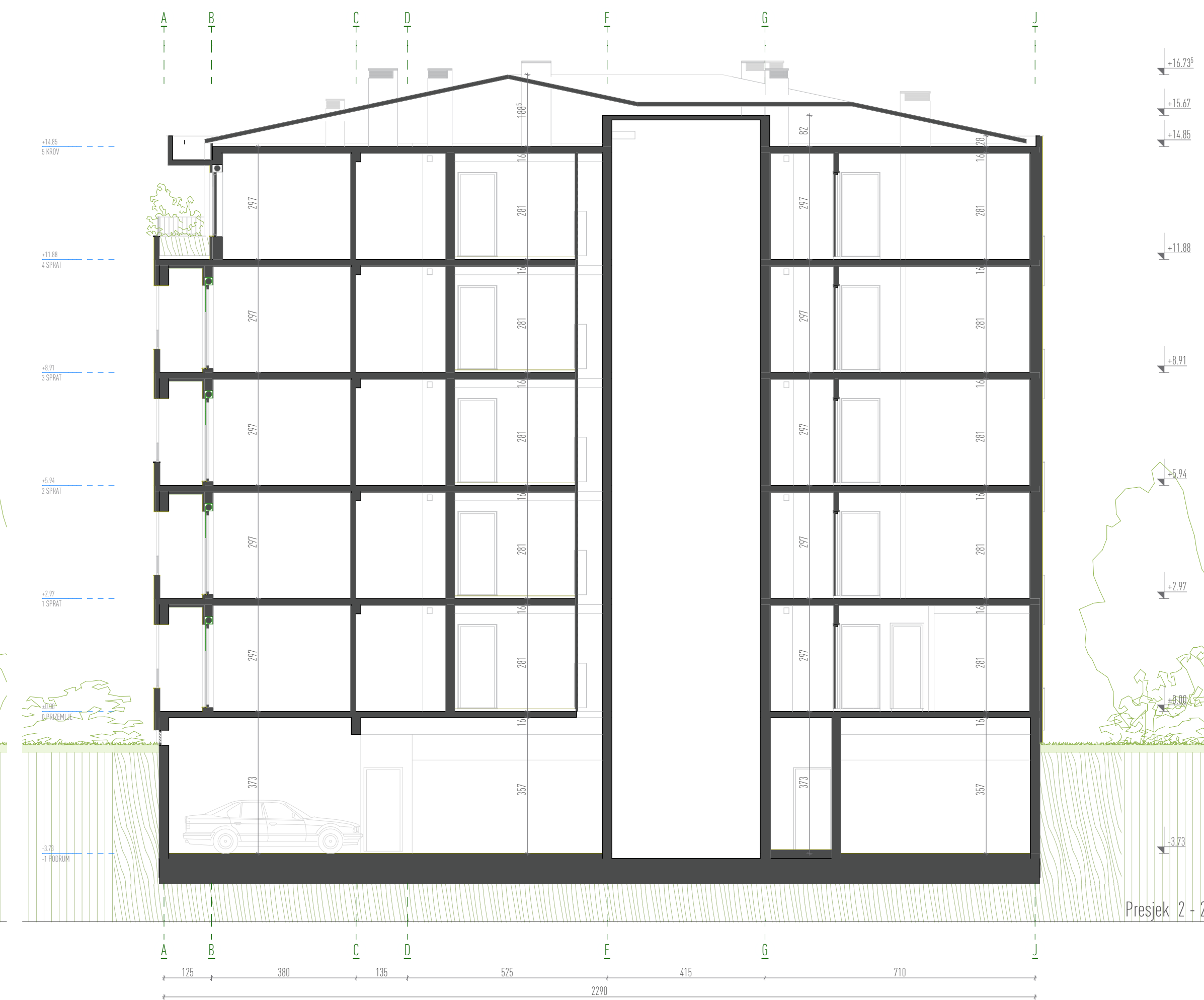
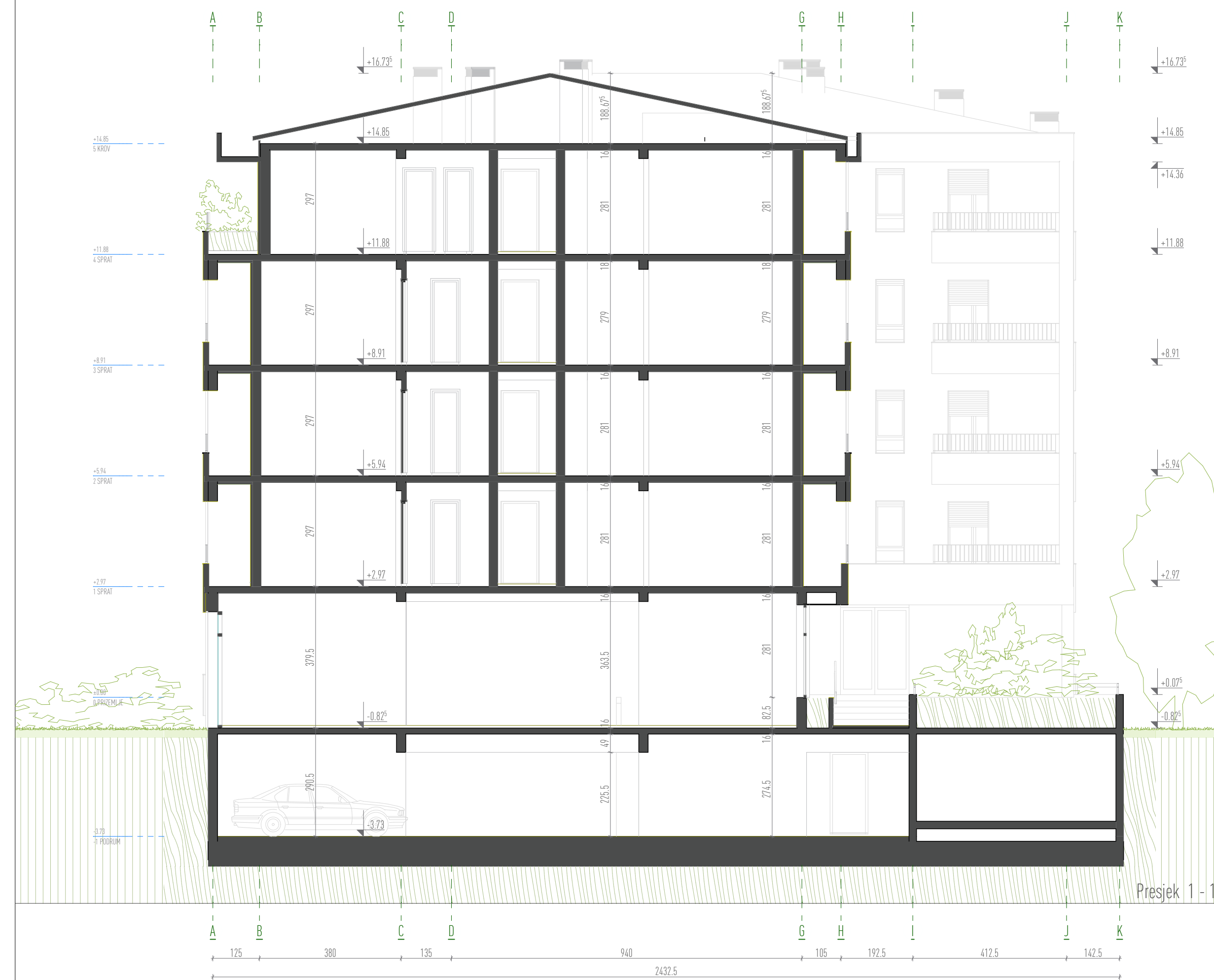
IDEJNI Neto 4 Sprata		površina / m <sup>2</sup>
stan br.36 / garsonjera		36.51
stan br.37 / jednoiposobni		57.89
stan br.38 / garsonjera		38.13
stan br.39 / dvosobni		67.52
stan br.40 / garsonjera		40.86
stan br.41 / dvosobni		81.48
stan br.42 / dvosobni		67.50
stan br.43 / dvoiposobni		76.32
stan br.44 / jednosobni		45.07
zajednički prostori		83.61
<b>NETO</b>		<b>594.89</b>
<b>BRUTO</b>		<b>723.88</b>

		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: <b>STAMBENO POSLOVNI Objekat</b>	lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	vrsta tehni. dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	oznaka projekta: <b>SPOUP9/Ba</b>
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vodilac projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta tehni. dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	mjerilo: <b>R = 1:100</b>
odobrenje projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	naziv objekta: <b>Osnova povučenog 4 SPRATA</b>	broj stanova: <b>10</b>	datum izrade: <b>mart 2026</b>

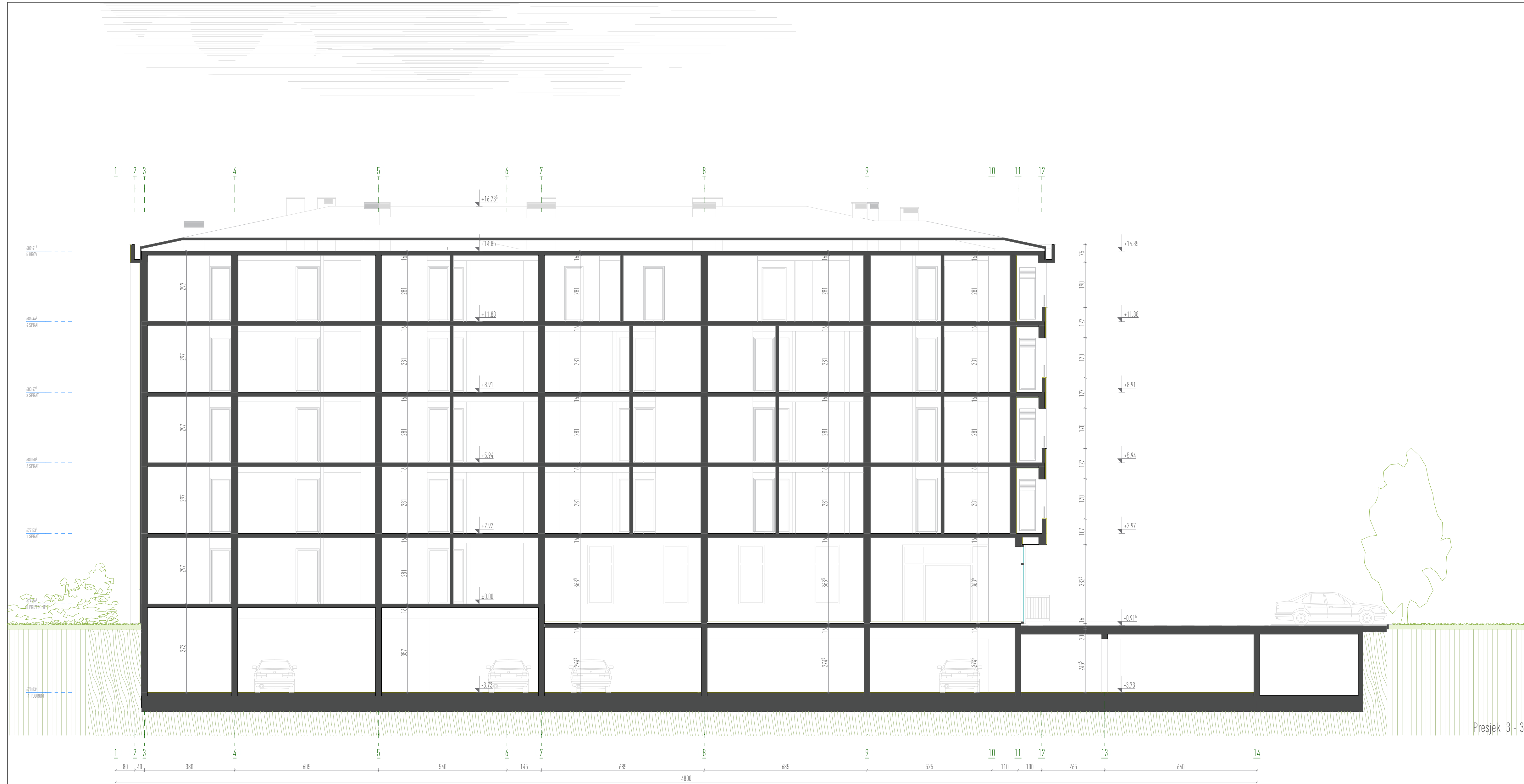


LEGENDA	mermerne ploče	asfalt	Granica urbanističke parcele
oznaka, simbola i materijala			17 UP 18
			Gradjevinska linija prema UT uslovima
	prirodni rječni kamen / obložak	zelenilo	G.L.
Oznaka za SJEVER			stambeni ulaz u objekat
			kolski prilaz objektu

		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta tehni. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
izvođač projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta tehni. dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
narednik:		mjerilo: R = 1:100	
datum izdaja: mart 2026		naziv objekta: Izgled KROVA	
		broj strana: 11	



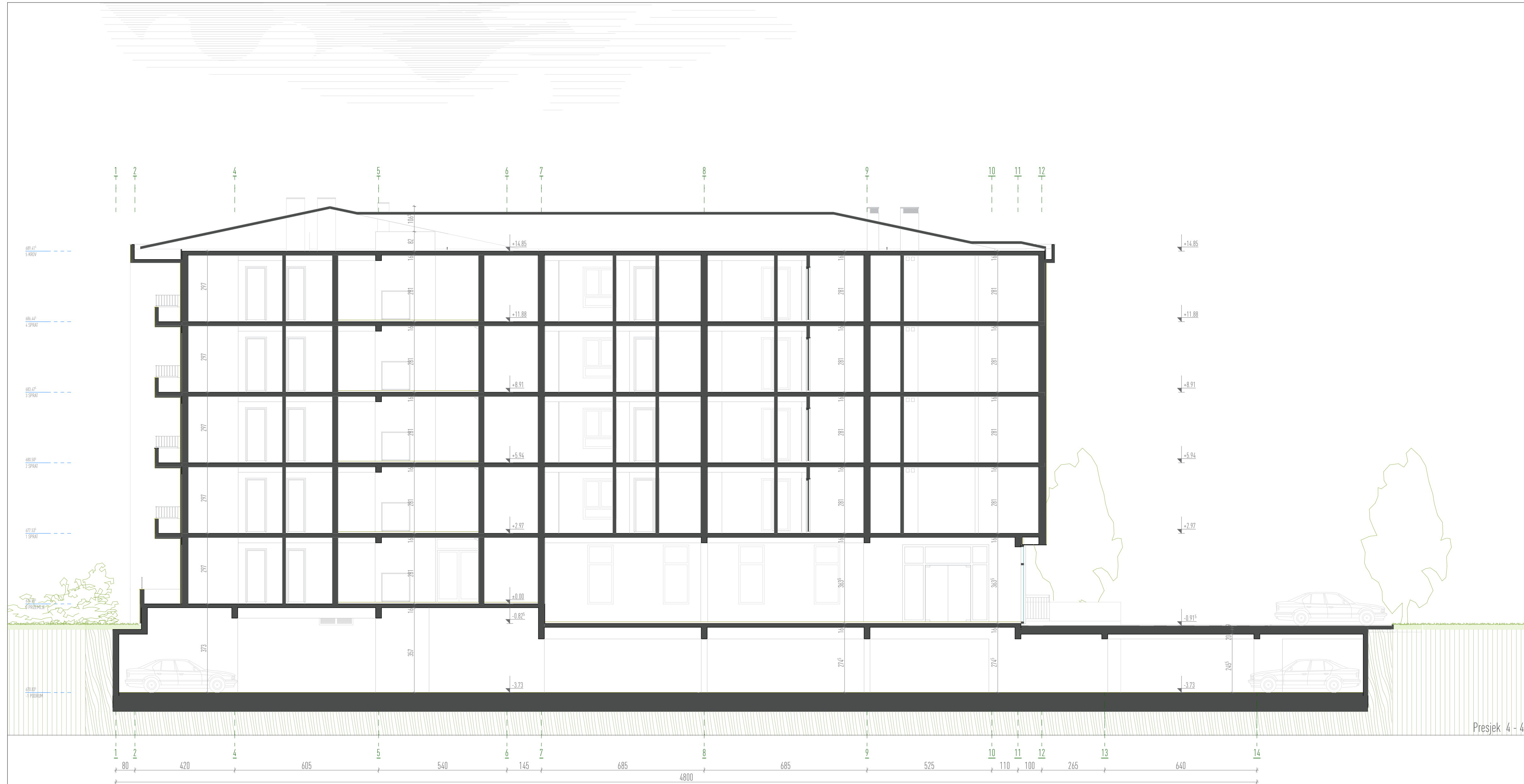
		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: <b>STAMBENO POSLOVNI Objekat</b>	lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE		
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	idejni projekat: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta i tehn. dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	oznaka projekta: SPOUP9/Ba
odobrenje projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	odobrenje projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	vrsta i tehn. dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	mjerilo: R = 1:100
serijski broj: mart 2026	naziv objekta: PRESJECI 1 - 1; 2 - 2.	broj strana: <b>12</b>	datum izdavanja: m.g.



Presjek 3 - 3



arhitektonski studio / Podgorica <b>atrium</b>		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: <b>STAMBENO POSLOVNI Objekat</b>		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta i tehn. dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
redovni projekat: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		tehnički projekat: SPOUP9/Ba	
odgovorni projekat: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta i tehn. dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	
serijski: PRESJEK 3 - 3		mjerilo: R = 1:100	
datum izrade: mart 2026		datum revizije: 13	



Presjek 4 - 4



Projekat: <b>STAMBENO POSLOVNI Objekat</b>		Izvođač: <b>Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE</b>	
Autor projekta: <b>Darko Stefanović dipl.ing.Arh.</b>		Lokacija: <b>KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE</b>	
Voditelj projekta: <b>Darko Stefanović dipl.ing.Arh.</b>		Vrsta objekta: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	Vrsta projekta: <b>SPOUP9/Ba</b>
Odgovorni projektant: <b>Darko Stefanović dipl.ing.Arh.</b>		Vrsta dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>	Mjerilo: <b>R = 1:100</b>
Datum izdavanja: <b>mart 2026</b>		Naslov: <b>PRESJEK 4 - 4</b>	Broj strana: <b>14</b>



Južna Fasada



Istočna Fasada

LEGENDA materijala	OPIS materijala	RAL
	Završni silikonski dekorativni malter svijetli ton	9110
	Završni silikonski dekorativni malter tamni ton	7016
	Kamena obloga d=3.0cm prirodni kamen - travertin u braon tonu slog: uske ploče slagane sa naglašenom horiz. fugom	
	Krovni sendvič termoizolacioni panel debljine 10cm.	9002
	Bravarija - ograde horizontale i stubovi ograde: flah 50x4mm ispun: vertikalne $\Phi$ 12mm	7021
	Bravarija aluminijumski profili sa termoprekidom	7021
	Bravarija aluminijumska eslinger roletna	7021
	Bravarija zastakljenje termopan "flot" staklo potpuno transparentno	

		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul.Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		idejna projekcija: IDEJNO RJEŠENJE	
vodilac projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		arhitektonski projekt: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		skala: 15	
datum izdaja: mart 2026		m. št.	



Sjeverna Fasada



Zapadna Fasada


LEGENDA materijala	OPIS materijala	RAL
	Završni silikonski dekorativni malter svijetli ton	9110
	Završni silikonski dekorativni malter tamni ton	7016
	Kamena obloga d=3.0cm prirodni kamen - travertin u braon tonu slog: uske ploče slagane sa naglašenom horiz. fugom	
	Krovni sendvič termoizolacioni panel debljine 10cm.	9002
	Bravarija - ograde horizontale i stubovi ograde: flah 50x4mm ispun: vertikale $\Phi$ 12mm	7021
	Bravarija aluminijumski profili sa termoprekidom	7021
	Bravarija aluminijumska eslinger roletna	7021
	Bravarija zastakljenje termopan "flot" staklo potpuno transparentno	

		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul.Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		idejni projekat: IDEJNO RJEŠENJE	
vodilac projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		arhitektonski projekat: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		broj lista dokumentacije: 16	
datum izdaja: mart 2026		broj strana: 16	

## 4. IZGLEDI OBJEKTA




atrium


		Investitor: Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		Lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
Autori projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
Odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Dio teh. dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik: 		Razmjera: R =	
Datum izrade: mart 2026		Prilog: IZGLED OBJEKTA	
		Br. priloga: 17.1	
		Br. strane:	
		m.p.	



atrium

		Investitor: Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
Objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		Lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
Autori projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
Odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Dio teh. dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Razmjera: R =	
Datum izrade: mart 2026		Prilog: IZGLLED OBJEKTA	
Datum revizije: m.p.		Br. priloga: 17.2   Br. strana: m.p.	



		Investitor: Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
Objekt : STAMBENO POSLOVNI Objekat		Lokacija : KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
Autori projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Vrsta teh. dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Voditelj projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
Odgovorni projektant : Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		dio teh. dokumentacije : ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
saradnik :		razmjera: R =	
datum izrade: mart 2026		prilog : IZGLED OBJEKTA	
m.p.		br priloga: 17.3   br strane:	
datum revizije:		m.p.	



Investitor:  
 Vaso i Vladan RUDANOVIĆ  
 ul. Dušana Vujoševića, BERANE

Objekat :  
 STAMBENO POSLOVNI Objekat

Lokacija :  
 KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane,  
 DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE

autor projekta:  
 Darko Stefanović dipl.ing.Arh.

voditelj projekta:  
 Darko Stefanović dipl.ing.Arh.

odgovorni projektant:  
 Darko Stefanović dipl.ing.Arh.

vrsta teh. dokumentacije:  
 IDEJNO RJEŠENJE

oznaka projekta:  
 SPOUP9/Ba

razmjera:  
 R =

prilog :  
 IZGLLED OBJEKTA

br priloga:  
 17.4

br strana:  
 m.p.


datum izrade:  
 mart 2026

m.p. datum revizije:  
 m.p.

atrium




atrium

		investitor: Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat : STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija : KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autori projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
vodeći projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	razmjera: R =
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		dio teh. dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	broj priloga: 17.5
saradnik :		prilog : IZGLLED OBJEKTA	broj strana:
datum izrade: mart 2026		m.p. datum revizije:	




atrium

		Investitor: Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
Objekt : STAMBENO POSLOVNI Objekat		Lokacija : KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
Autori projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta tehn. dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
Odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		dio tehn. dokumentacije : ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
Saradnik :		razmjera: R =	
Datum izrade: mart 2026		prilog : IZGLLED OBJEKTA	
m.p.		br priloga: 17.6 br strane:	
datum revizije:		m.p.	




atrium

		investor: Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autori projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
voditelj projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		dio teh. dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
saradnik: 		razmjera: R =	
datum izrade: mart 2026		prilog: IZGLLED OBJEKTA	
		br. priloga: 17.7   br. strane:	
		m.p. datum revizije: m.p.	




atrium

		investitor: Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autori projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
vodeći projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	dio teh. dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		saradnik: IZGLLED OBJEKTA	razmjera: R = br. priloga: 17.8   br. strana:
datum izrade: mart 2026		m.p. datum revizije: m.p.	




atrium

		investitor: Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autori projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
vodeći projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		dio teh. dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
saradnik: 		razmjera: R =	
datum izrade: mart 2026		prilog: IZGLLED OBJEKTA	
		br. priloga: 17.9	
		br. strane:	
		datum revizije:	



atrium

		investitor: Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat: STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija: KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autori projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		oznaka projekta: SPOUP9/Ba	
voditelj projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta teh. dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	razmjera: R =
odgovorni projektant: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		dio teh. dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
saradnik: 		prilog: IZGLED OBJEKTA	br. priloga: 17.10 br. strane:
datum izrade: mart 2026		m.p. datum revizije:	



Objekat : STAMBENO POSLOVNI Objekat		Investitor : Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
Autori projekta : Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Lokacija : KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
Voditelj projekta : Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Vrsta teh. dokumentacije : IDEJNO RJEŠENJE	Oznaka projekta : SPOUP9/Ba
Odgovorni projektant : Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		Dio teh. dokumentacije : ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera : R =
Saradnik :		Prilog : IZGLLED OBJEKTA	Br. priloga : 17.11 Br. strana :
Datum izrade : mart 2026		m.p. datum revizije : m.p.	



atrium



investitor:		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat:		STAMBENO POSLOVNI Objekat	
lokacija:		KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autor projekta:		Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	
vodeći projektant:		Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	
odgovorni projektant:		Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	
vrsta teh. dokumentacije:		IDEJNO RJEŠENJE	oznaka projekta: SPOUP9/Ba
dio teh. dokumentacije:		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	razmjera: R =
saradnik:		prilog: IZGLED OBJEKTA	br priloga: 17.12
datum izrade:		m.p. datum revizije:	m.p.
mart 2026			



atrium



investitor:  
Vaso i Vladan RUDANOVIĆ  
ul. Dušana Vujoševića, BERANE

objekat : STAMBENO POSLOVNI Objekat		lokacija :	
autor projekta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
voditelj projektanta: Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		vrsta teh. dokumentacije :	oznaka projekta:
odgovorni projektant : Darko Stefanović dipl.ing.Arh.		IDEJNO RJEŠENJE	SPOUP9/Ba
saradnik :		dio teh. dokumentacije :	razmjera:
datum izrade: mart 2026		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	R =
m.p.		prilog :	br priloga: 18.1
datum revizije:		br strane:	
m.p.		m.p.	
m.p.		m.p.	



investitor:		Vaso i Vladan RUDANOVIĆ ul. Dušana Vujoševića, BERANE	
objekat:		STAMBENO POSLOVNI Objekat	
lokacija:		KP 1197/18, 1197/20 i 1191/2. KO Berane, DUP Agropolimlje, UP 9, BERANE	
autor projekta:		Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	
vrsta teh. dokumentacije:		IDEJNO RJEŠENJE	
oznaka projekta:		SPOUP9/Ba	
odgovorni projektant:		Darko Stefanović dipl.ing.Arh.	
dio teh. dokumentacije:		ARHITEKTONSKI PROJEKAT	
razmjera:		R =	
saradnik:		prilog: IZGLLED OBJEKTA u okruženju	
br priloga:		18.2	
br strane:			
datum izrade:		m.p. datum revizije:	
mart 2026			